GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van gemeente Beemster.
Nr. 125427
22 december
2015

Huisvestingsverordening gemeente Beemster 2016

DE RAAD VAN DE GEMEENTE BEEMSTER;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 november 2015, nr. 1242342;

overwegende,

dat de op 1 januari 2015 van kracht geworden Huisvestingswet 2014 de gemeenten, in het kader van het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste van goedkope woonruimte, de bevoegdheid geeft regels te stellen omtrent woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad;

dat om de geldigheid van de huidige regels in de gemeente te borgen, de gemeenteraad per 1 januari 2016 de regels opnieuw moet vaststellen en daarbij rekening moet houden met genoemde Huisvestingswet 2014,

gelet op de Huisvestingswet 2014;

BESLUIT:

vast te stellen de **Huisvestingsverordening gemeente Beemster 2016**

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. Aanbodinstrument: een aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.2.3, eerste lid, waarop door corporaties woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1 te huur wordt aangeboden;
b. Basisadministratie: de basisadministratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
c. Bindingscriterium: bindingscriterium op grond van artikel 2.3.5 gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
d. Burgemeester en wethouders: het College van burgemeester en wethouders;
e. Complex: een aaneengesloten groep woonruimten die door burgemeester en wethouders is aangewezen;
f. Corporaties: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 70, eerste lid van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten van de Stadsregio Amsterdam;
g. DAEB-norm: het in artikel 4, eerste lid aanhef en onder a, van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting genoemde bedrag, of, als Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (kamerstuk dossiernummer 32769) in werking is getreden: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
h. Directe bemiddeling: het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument te huur is aangeboden;
i. Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
j. Huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de wet;
k. Huurprijs: de prijs die bij huur of verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats voor een woonwagen, uitgedrukt in een bedrag per maand berekend volgens het woningwaarderingstelsel behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte;
l. Indicatie: een beoordeling van de mate van zelfredzaamheid van een woningzoekende, gemaakt door burgemeester en wethouders of een door hen aan te wijzen adviseur, ter voorbereiding van een door hen te nemen beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning;
m. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
n. Inschrijfduur: de inschrijfduur bedoeld in artikel 2.2.4, tweede lid;
o. Inschrijving: het ingeschreven staan als woningzoekende;
p. instelling voor maatschappelijke opvang: een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
q. liberalisatiegrens: het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag;

r. mantelzorg: mantelzorg als bedoeld in artikel 1, lid 1, onderdeel b van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
s. Onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet;
t. Ontvangende regiogemeente: de regiogemeente waarnaar een houder van een urgentieverklaring wil verhuizen, als bedoeld in artikel 2.5.4, derde lid;
u. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en toilet.
v. passende woonruimte: woonruimte die voldoet aan het in artikel 2.5.3, eerste lid, bedoelde zoekprofiel;
w. passendheidscriterium: passendheidscriterium op grond van artikel 2.3.4, tweede lid of vierde lid gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
x. peildatum: de door burgemeester en wethouders vast te stellen datum, bedoeld in artikel 2.5.8, tweede lid;
y. Platform: het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad.
z. rangordecriterium: een rangordecriterium als bedoeld in artikel 2.3.8;
aa. regiogemeenten: de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio;
bb. Regioraad: het algemeen bestuur van de Stadsregio Amsterdam.
cc. Rekenhuur: de prijs die bij huur en verhuur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte zoals omschreven in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag;
dd. Stuurgroep Wonen: het overleg bestaande uit een vertegenwoordiging van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten en de binnen de woningmarktregio actieve corporaties;
ee. SV-urgentieverklaring: een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende is ingedeeld in de in artikel 2.5.8, eerste lid aanhef en onder c bedoelde urgentiecategorie;
ff. urgentieverklaring: de beschikking, verleend door burgemeester en wethouders van een tot de woningmarktregio behorende gemeente, waarmee een woningzoekenden in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de wet wordt ingedeeld;
gg. vergunninghouders: de vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet 2014;
hh. voorliggende voorziening: een voorziening die gelet op haar aard en doel, wordt geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende toereikend en passend te zijn;
ii. Wet: de Huisvestingswet 2014;
jj. Woningmarktregio: de woningmarktregio gevormd door de gemeenten Amsterdam die bestaat uit de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad en Zeevang.
kk. Woning: zelfstandige woonruimte;
ll. Woningruil: ruil waarbij twee of meer huishoudens zich daadwerkelijk vestigen in elkaars woning;
mm. Woningtype: de ingevolge het bepaalde in artikel 2.5.3, tweede lid, in het zoekprofiel van een urgentieverklaring op te nemen categorie woonruimte;
nn. Woongroep: een samenlevingsverband bestaande uit tenminste drie personen tussen wie geen familierechtelijke relatie bestaat.
oo. Woonoppervlak: het gezamenlijk oppervlak van de vertrekken zoals dat wordt berekend volgens het Besluit huurprijzen woonruimte.
pp. Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
qq. Woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
rr. Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;
ss. zelfredzaamheid: het naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfstandig redzaam zijn om zelfstandig te kunnen wonen;
tt. Zelfstandige huurwoning: zelfstandige woonruimte, welke verhuurd wordt;
uu. Zoekgebied: het zoekgebied als bedoeld in artikel 2.5.3, derde lid en artikel 2.5.4;
vv. Zoekprofiel: het zoekprofiel als bedoeld in artikel 2.5.3, eerste lid.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte
AFDELING I WOONRUIMTEVERDELING
Paragraaf 1 Werkingsgebied

Artikel 2.1.1 Werkingsgebied
1. Het bepaalde in deze afdeling is van toepassing in de gemeente Beemster.

2. In het gebied bedoeld in het eerste lid worden als woonruimten als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de wet aangewezen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens.
3. In afwijking van het tweede lid is het bepaalde in deze afdeling niet van toepassing op:
   a. onzelfstandige woonruimte en woonruimte gebruikt voor inwoning;
   b. Woonschepen;
   c. Woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid worden zelfstandige huurwoningen welke geen eigendom zijn van corporaties niet aangewezen.

Artikel 2.1.2 Reikwijdte vergunningplicht
1. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te nemen zonder huisvestingsvergunning.
2. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Paragraaf 2 Toelating tot het aangewezen deel van de woningmarkt

Artikel 2.2.1 Toelatingscriteria
Om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:
a. tenminste één van de leden van het huishouden van de woningzoekende is niet minderjarig als bedoeld in artikel 1:233 van het Burgerlijk Wetboek;
b. de leden van het huishouden van de woningzoekende bezitten de Nederlandse nationaliteit of worden op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of zijn vreemdeling en verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, a t/m e en l van de Vreemdelingenwet 2000.

Artikel 2.2.2 Aanbieden van woonruimte
1. Corporaties bieden hun voor verhuur beschikbare woonruimten eenduidig en transparant te huur aan via een aanbodinstrument of via meerdere aanbodinstrumenten.
2. Bij het aanbieden van woonruimte wordt vermeld aan welke eisen de woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte.
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is niet van toepassing op directe bemiddeling.

Artikel 2.2.3 Woningzoekenden en inschrijving
1. Personen van 18 jaar en ouder kunnen zich als woningzoekenden inschrijven via een aanbodinstrument. De inschrijving in een in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument.
2. De inschrijfduur is gelijk aan de periode dat men als woningzoekende ingeschreven staat.
3. De inschrijving eindigt nadat een woningzoekende als huurder woonruimte aangewezen in artikel 2.1.1 in gebruik heeft genomen.
4. De in het derde lid bedoelde beëindiging van de inschrijving geldt voor de ingeschreven woningzoekende en de leden van zijn huishouden, niet-zijnde meeverhuizende inwonende kinderen, wier medeverhuizing noodzakelijk was voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning voor de bewoning van de betreffende woonruimte.
5. In afwijking van het bepaalde in het derde lid eindigt de inschrijving niet nadat een woningzoekende als huurder woonruimte aangewezen is in artikel 2.1.1 in gebruik heeft genomen, voor zover die woonruimte geen eigendom is van een corporatie en niet via het aanbodinstrument Woningnet te huur is aangeboden.

Artikel 2.2.4 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument
Door of namens de corporatie die verantwoordelijk is voor een aanbodinstrument kunnen voorwaarden aan de in het eerste lid bedoelde inschrijving worden verbonden. De voorwaarden zijn openbaar en te raadplegen via de website van het aanbodinstrument.

Artikel 2.2.5 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden
1. Op een aanvraag om een huisvestingsvergunning beslissen burgemeester en wethouders.
2. De aanvraag gaat vergezeld van de volgende bewijsstukken:
   a. meest recente inkomensgegevens van de woningzoekende, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie dan wel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien aanvrager zelfstandig werkzaam is;
   b. een uittreksel uit de basisadministratie van de woonplaats van aanvrager; en,

c. een kopie van een geldig verblijfsdocument indien de woningzoekende en de overige leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft niet de Nederlandse nationaliteit bezitten.

3. De aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft, te tonen.
4. Indien aanvrager een huisvestingsvergunning aanvraagt voor woonruimte als bedoeld in artikel 2.4.4, tweede lid, eerste kolom, derde rij, dient de aanvraag tevens vergezeld te gaan van een indicatie op basis waarvan beoordeeld kan worden of de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan de verminderde zelfredzaamheid van één of meerdere leden van het huishouden.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen.

Artikel 2.2.6 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na datum van indiening op de aanvraag voor een huisvestingsvergunning.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de beslistermijn eenmalig te verlengen met vier weken.

Artikel 2.2.7 Gegevens op vergunning

1. De beschikking op de aanvraag bevat tenminste:
   a. de persoonsgegevens van de aanvrager;
   b. de samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken;
   c. het adres van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
   d. het voorschrift houdende dat binnen vier weken na verlening van de vergunning de woonruimte in gebruik wordt genomen.

2. Burgemeester en wethouders kunnen in de beschikking tevens opnemen dat de vergunning slechts geldig is indien het gehele huishouden waarvoor de vergunning is verleend, de woonruimte betrekt.

Paragraaf 3 Toewijzing en vergunningverlening corporatiewoningen

Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 3

Het bepaalde in deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie.

Artikel 2.3.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:
   a. het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria genoemd in artikel 2.2.1;
   b. het huishouden al in het bezit is van een huisvestingsvergunning;
   c. het huishouden op grond van het bepaalde in artikel 2.3.6 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
   d. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen; of,
   e. de corporatie, gelet op haar taak als toegelaten instelling of haar belang als verhuurder, daaronder mede begrepen haar verantwoordelijkheid voor de bescherming van de belangen van de overige huurders en voor de waarborging van het woongenot, redelijkerwijs het sluiten van een huurovereenkomst met aanvrager heeft kunnen weigeren.

2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.

Artikel 2.3.3 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:
a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen;
b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 2.3.4 Passendheidscriteria: voorrang gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte

1. Als categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet worden aangewezen de categorieën woonruimte beschreven in kolom 1 van de in het tweede lid opgenomen tabel.

2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die behoort tot een in kolom 1 genoemde categorie woonruimte wordt voorrang gegeven aan de categorieën woningzoekenden genoemd in kolom 2 achter de desbetreffende categorie woonruimte.

Kolom 1: Categorie woonruimte (labels)	*Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)*
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren	huishoudens waarvan één lid tenminste de leeftijd van 55 jaar of ouder heeft bereikt. Indien er geen huishouden dat voldoet aan het in de eerste zin bepaalde voor de woonruimte in aanmerking komt, wordt voorrang gegeven aan het huishouden met een lid dat de leeftijd van 55 jaar het dichtst benadert.
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren	huishoudens bestaande uit één persoon, zijnde een jongere met een leeftijd tot 26 jaar die geen student is.
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met verminderde zelfredzaamheid	huishoudens in het bezit van een indicatie waaruit blijkt dat de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan de verminderde zelfredzaamheid van één of meerdere leden van het huishouden
Woonruimte gelet op de huurprijs in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van huishoudens met een laag inkomen	Huishoudens met een laag inkomen als bedoeld in lid 3.
Woonruimte gelet op de huurprijs in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van huishoudens met een hoger inkomen	Huishoudens met een hoger inkomen als bedoeld in lid 3

3. Huishoudens met een laag inkomen zijn huishoudens met een inkomen tot een nader, bij het te huur aanbieden van woonruimte, door burgemeester en wethouders te bepalen hoogte. Huishoudens met een hoog inkomen zijn huishoudens met een inkomen boven een nader, bij het te huur aanbieden van woonruimte, door burgemeester en wethouders te bepalen hoogte.
4. Als categorie woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet wordt voorts aangewezen: woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van grote huishoudens.
5. Voorts is bij het verlenen het bepaalde in Bijlage 1 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.3.5 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding

1. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen wordt voor ten hoogste 50 procent van de in artikel 2.1.1 aangewezen categorieën woonruimte, voorrang gegeven aan huishoudens omdat zij economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, zoals bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.
2. Voor ten hoogste de helft van het in het eerste lid genoemde percentage mag bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan woningzoekenden omdat zij economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.

Artikel 2.3.6 Algemene volgordebepaling

1. Indien woonruimte te huur wordt aangeboden via een aanbodinstrument wordt de volgorde waarin de woningzoekenden die op het aanbod gereageerd hebben in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning bepaald overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3.6 tot en met 2.3.8.
2. Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:
   a. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheids- en bindingscriteria;
   b. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria;
   c. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria;
   d. de overige woningzoekenden.

3. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing als op de te huur aangeboden woonruimte het in artikel 2.3.4, vierde lid, opgenomen passendheidscriterium van toepassing is.

Artikel 2.3.6a Bijzondere volgordebepaling

1. Het bepaalde in dit artikel is van toepassing als op te huur aangeboden woonruimte het in artikel 2.3.4, vierde lid, opgenomen passendheidscriterium van toepassing is.
2. Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens de volgende negen groepen woningzoekenden in aanmerking:
   a. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria, in het bezit zijn van een urgentieverklaring en wier huishouden mede bestaat uit drie of meer inwonende kinderen jonger dan 18 jaar;

b. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria, in het bezit zijn van een urgentieverklaring en wier huishouden mede bestaat uit tenminste één inwonend kind jonger dan 18 jaar;
c. woningzoekenden in het bezit van een urgentieverklaring en wier huishouden mede bestaat uit drie of meer inwonende kinderen jonger dan 18 jaar;
d. woningzoekenden die in het bezit zijn van een urgentieverklaring en wier huishouden mede bestaat uit tenminste één inwonend kind jonger dan 18 jaar;
e. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria en wier huishouden mede bestaat uit drie of meer inwonende kinderen jonger dan 18 jaar;
f. woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria en wier huishouden mede bestaat uit tenminste één inwonend kind jonger dan 18 jaar;
g. woningzoekenden wier huishouden mede bestaat uit drie of meer inwonende kinderen jonger dan 18 jaar;
h. woningzoekenden wier huishouden mede bestaat uit tenminste één inwonend kind jonger dan 18 jaar;
i. overige woningzoekenden.

Artikel 2.3.7 Volgorde van houders van een urgentieverklaring

1. Van de woningzoekenden die zijn ingedeeld in één van de in artikel 2.3.6, tweede lid aanhef en onder a tot en met d bedoelde groepen of in één van de in artikel 2.3.6a, tweede lid aanhef en onder a tot en met i bedoelde groepen, komen als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning de houders van een urgentieverklaring indien de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.
2. Indien op grond van het eerste lid meerdere houders van een urgentieverklaring als eerste in aanmerking zouden komen voor een huisvestingsvergunning, komt als eerste in aanmerking het huishouden waarvan de urgentieverklaring als eerste is verleend of waarvoor voorziening in de behoefte aan woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders het meest dringend noodzakelijk is.
3. De houders van een urgentieverklaring, verleend ter indeling in één van de in artikel 2.5.6 genoemde gronden, worden geacht te voldoen aan de bindingscriteria.

Artikel 2.3.8 Volgorde van de overige woningzoekenden

1. De volgorde waarin woningzoekenden, niet zijnde houders van een urgentieverklaring, die behoren tot één van de in artikel 2.3.6, tweede lid, aanhef en onder a tot en met d, bedoelde groepen of tot één van de in artikel 2.3.6a, tweede lid aanhef en onder a tot en met i bedoelde groepen, in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt bepaald aan de hand van een in de volgende leden beschreven rangordecriterium.
2. De volgende rangordecriteria kunnen worden toegepast:
   a. Inschrijfduur. De woningzoekende met de langste inschrijfduur komt als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning.
   b. Loting. Bij loting wordt door de corporatie op elektronische of andere geschikte wijze bepaald in welke volgorde de aan de loting deelnemende woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen. Daarbij heeft elk deelnemende woningzoekende een gelijke kans op elke plek in de totale rangorde.
3. Per kalenderjaar wordt in de gehele woningmarktregio op ten hoogste 15 % en per gemeente op ten hoogste 20 % van door corporaties te huur aangeboden woonruimten het rangordecriterium loting toegepast.

Artikel 2.3.9 Directe bemiddeling

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2.3, eerste lid, kan de woonruimte via directe bemiddeling worden aangeboden indien het betreft de huisvesting van woningzoekenden voor wie geldt dat het naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet doelmatig is om hen via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken. Dit betreft in ieder geval:

a. vergunninghouders;
b. houders van een urgentieverklaring; en,
c. huishoudens bedoeld in artikel 2.3.10.

Artikel 2.3.10 Bijzondere gevallen

Op verzoek van corporaties kan bij de huisvesting van huishoudens in bijzondere gevallen die voldoen aan de volgende voorwaarden, direct bemiddeld worden:

a. het betreft de huisvesting van huishoudens wier specifieke situatie vraagt om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het bepaalde in deze verordening;

b. het aantal huisvestingen op grond van dit artikel bedraagt per regiogemeente per kalenderjaar ten hoogste vijf procent van de met toepassing van het bepaalde in deze verordening te verhuren woonruimte;
c. de huisvestingen op grond van dit artikel worden geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan de Stuurgroep Wonen. Daarbij wordt de Stuurgroep Wonen in ieder geval medegedeeld hoeveel gevallen het per regiogemeente betrof.

Paragraaf 4 Experimenten woonruimteverdeling

Artikel 2.4.1 Algemeen

1. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimte, welke niet in of op grond van deze verordening is geregeld maar wel in een op grond van de Huisvestingswet 2014 vast te stellen verordening geregeld zou kunnen worden.
2. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.

Artikel 2.4.2 Experimenten met woonruimten van corporaties

1. Corporaties en één of meer regiogemeenten kunnen een experiment organiseren. Zij stellen daartoe de opzet van het experiment vast, welke tenminste het volgende bevat:
   a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment; en,
   b. het toepassingsbereik van het experiment; en,
   c. de tijdsduur van het experiment; en,
   d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment; en,
   e. de wijze en punten waarop het experiment geëvalueerd wordt.

2. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en betreft per jaar maximaal tien procent van de in dat jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn.
3. Een experiment vangt pas aan nadat de Stuurgroep Wonen de experimentenopzet heeft goedgekeurd. Bij zijn beslissing tot goed- dan wel afkeuring van de experimentenovereenkomst neemt de Stuurgroep Wonen de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht.

Artikel 2.4.3 Experiment met overige aangewezen woonruimten

1. Andere verhuurders dan corporaties kunnen in samenwerking met één of meer regiogemeenten een experiment organiseren. Het bepaalde in artikel 2.4.2, eerste lid, is hierop van overeenkomstige toepassing.
2. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en vangt pas aan nadat burgemeester en wethouders, na raadpleging van de Stuurgroep Wonen, de experimentenopzet hebben goedgekeurd. Bij hun beslissing omtrent goedkeuring nemen zij de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht.

Paragraaf 5 Urgentie

Artikel 2.5.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring

Op een aanvraag om een urgentieverklaring beslissen burgemeester en wethouders bij wie de aanvraag ingevolge artikel 2.5.2, eerste lid, aangevraagd moet worden.

Artikel 2.5.2 Aanvraag om een urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd:
   a. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager blijkens diens inschrijving in de basisregistratie zijn woonadres heeft; of,
   b. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager wil gaan wonen, als de aanvrager niet in de woningmarktregio woont.

2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
3. De aanvraag gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
   a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in een aanbod-instrument;
   b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en
   c. informatie over het inkomen en het vermogen van het huishouden van aanvrager.

4. Het bepaalde in het vorige lid, aanhef en onder a, is niet van toepassing op een aanvraag die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.5.6 inhoudt.

Artikel 2.5.3 Inhoud van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte.
2. Het zoekprofiel bevat het qua ligging, grootte, en aard meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen, naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk voor het oplossen van het huisvestingsprobleem.
3. Het zoekprofiel bevat voorts het zoekgebied waarvoor de urgentieverklaring geldig is.
4. De urgentieverklaring bevat verder de volgende informatie:
   a. de naam, het adres en de woonplaats van aanvrager;
   b. de geboortedatum van aanvrager;
   c. het dossiernummer van de aanvraag;
   d. de termijn gedurende welke de urgentieverklaring geldig is.

Artikel 2.5.4 Het zoekgebied

1. Het zoekgebied omvat de gemeente van burgemeester en wethouders die de urgentieverklaring hebben verleend.
2. Het bepaalde in de volgende leden is uitsluitend van toepassing op een urgentieverklaring waarmee de woningzoekende is ingedeeld in een in artikel 2.5.8 genoemde urgentiecategorie.
3. Indien de houder van de urgentieverklaring wil verhuizen naar een andere regiogemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven, kunnen burgemeester en wethouders van de ontvangende regiogemeente:
   a. het zoekgebied wijzigen zodat het hun gemeente omvat. Met de wijziging van het zoekgebied komt een eerder in het zoekprofiel opgenomen zoekgebied te vervallen; en,
   b. de in het zoekprofiel opgenomen woningtypen wijzigen in het voor de ontvangende gemeente, gelet op de toepasselijke urgentiecategorie, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.5.3, tweede lid, gangbare woningtype of woningtypen.

4. Burgemeester en wethouders kunnen de in het tweede lid bedoelde wijziging van het zoekgebied weigeren indien naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte daartoe nopen.
5. Burgemeester en wethouders beslissen binnen een termijn van vier weken op een verzoek om wijziging van het zoekgebied, bedoeld in het tweede lid.

Artikel 2.5.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring indien naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:
   a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.2.1 genoemde eisen;
   b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem;
   c. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;
   d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening;
   e. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn huishouden;
   f. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar zelfstandige woonruimte of andere zelfstandige woonruimte;
   g. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is ingetrokken met toepassing van artikel 2.5.10, eerste lid, aanhef en onder a en d;
   h. de aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien;
   i. de aanvrager in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag blijkens diens inschrijving in de basisadministratie niet tenminste twee jaar onafgebroken in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd woonachtig was;
   j. het huishoudinkomen de DAEB-norm overschrijdt.

2. Indien de aanvraag betrekking heeft op indeling in een urgentiecategorie bedoeld in artikel 2.5.8, eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders vervolgens het aangevraagde weigeren indien de aanvrager gedurende de in het vorige lid, onder i, bedoelde termijn niet heeft gewoond in een zelfstandige en krachtens een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor permanente bewoning bestemde woonruimte.

3. Burgemeester en wethouders weigeren vervolgens het aangevraagde indien de aanvrager niet valt onder één van de in artikel 2.5.6 tot en met 2.5.8 opgenomen urgentiecategorieën.

Artikel 2.5.6 Wettelijke urgentiecategorieën

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.5.5, eerste lid, aanhef en onder a tot en met h en j genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
   a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, indien de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;
   b. woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor aanvrager dringend noodzakelijk is.

2. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een vergunninghouder die, gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling, gehuisvest moet worden door het college van burgemeester en wethouders waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. de woningzoekende is niet door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers bij een andere gemeente voorgedragen voor huisvesting; en,
   b. de woningzoekende heeft niet eerder aangeboden woonruimte geweigerd.

Artikel 2.5.7 Regionale urgentiecategorie: uitstroom

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling, indien:
   a. de aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkens de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was in de woningmarktregio;
   b. geen van de in artikel 2.5.5, eerste lid, aanhef en onder a, c, d, f, h of j genoemde omstandigheden zich voordoet; en,
   c. de aanvrager, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.

2. Indien een urgentieverklaring als bedoeld in het eerste lid wordt aangevraagd door een woningzoekende die verblijft in een in de woningmarktregio gelegen instelling als bedoeld in het eerste lid, zijn de volgende leden van toepassing.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.5.1. en artikel 2.5.2, eerste lid, wordt op een aanvraag om een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in het vorige lid, besloten door burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de locatie van de opvanginstelling waar de woningzoekende verblijft resideert.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.5.4, eerste lid, omvat het in de urgentieverklaring op te nemen zoekgebied e regiogemeente waarin aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkens de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was, tenzij burgemeester en wethouders gelet op de problematiek van aanvrager een andere regiogemeente in het zoekgebied opnemen.
5. Het college van burgemeester en wethouders van de regiogemeente die tot het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied behoort, stelt het in de urgentieverklaring op te nemen woningtype vast, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.3, tweede lid.

Artikel 2.5.8 Overige regionale urgentiecategorieën

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.5.5, eerste en tweede lid, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
   a. woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren;
   b. woningzoekenden die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte nodig hebben en niet behoren tot de in artikel 2.5.7 bedoelde urgentiecategorie;
   c. woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid aangewezen complex.

2. Burgemeester en wethouders kunnen complexen aanwijzen waarvan de bewoners in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied waarin de complexen zijn

gelegen, redelijkerwijs binnen twee jaar niet meer in hun huidige woonruimte kunnen blijven wonen. Burgemeester en wethouders stellen daarbij een datum vast met ingang waarvan de bewoners van de aangewezen complexen een SV-urgentieverklaring kunnen aanvragen.

3. Op de urgentiecategorieën bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder a en c, is het bepaalde in artikel 2.5.5, eerste lid aanhef en onder j en het bepaalde in artikel 2.5.3, tweede lid, niet van toepassing.

Artikel 2.5.9 Geldigheid van de urgentieverklaring

1. Het bepaalde in het tweede lid, aanhef en onder b, en in het derde en vierde lid van dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring en de urgentieverklaringen waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.5.6, tweede lid, of artikel 2.5.7, eerste lid.
2. De urgentieverklaring vervalt:
   a. nadat de houder ervan niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring; of,
   b. na verloop van een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring.

3. Burgemeester en wethouders van de gemeente die tot het in de urgentieverklaring vermelde zoekgebied behoort kunnen besluiten dat de urgentieverklaring een langere termijn dan die bedoeld in het tweede lid geldig blijft indien:
   a. de omstandigheden bedoeld in artikel 2.5.5, eerste lid, zich niet voordoen;
   b. de houder van de urgentieverklaring nog steeds valt in de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.

4. Met inbegrip van de in het vorige lid bedoelde verlenging vervalt een urgentieverklaring na het verstrijken van een periode van 52 weken na het moment waarop zij verleend is.

Artikel 2.5.10 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders trekken de urgentieverklaring in indien:
   a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring zou zijn geweigerd;
   b. de houder van de urgentieverklaring niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring of zich één of meer toepasselijke, in artikel 2.5.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentiecategorie toepasselijke weigeringsgronden voordoen;
   c. de houder van de urgentieverklaring daartoe verzoekt; of,
   d. de houder van de urgentieverklaring passende woonruimte heeft geweigerd of zich anderszins onvoldoende heeft ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen indien:
   a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring niet zou zijn geweigerd maar anders op de aanvraag zou zijn besloten; of
   b. de houder van de urgentieverklaring behoort tot een andere urgentiecategorie dan die welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.

3. Ter voorbereiding van een besluit tot intrekking of wijziging van de urgentieverklaring kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een ter zake deskundig persoon.
4. Indien burgemeester en wethouders een voorwaarde aan de urgentieverklaring hebben verbonden, treedt de urgentieverklaring pas in werking als aan de voorwaarde is voldaan.

Artikel 2.5.11 Hardheidsclausule

1. Burgemeester en wethouders zijn, indien toepassing van deze verordening zou leiden tot weigering van een urgentieverklaring, bevoegd om toch een urgentieverklaring toe te kennen indien:
   a. weigering van een urgentieverklaring leidt tot een schrijnende situatie; en,
   b. sprake is van bijzondere, bij het vaststellen van de verordening onvoorziene, omstandigheden die gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch een grond voor de verlening van een urgentieverklaring zouden kunnen zijn.

2. Burgemeester en wethouders registreren de gevallen waarin met toepassing van het in het eerste lid bepaalde een urgentieverklaring wordt verleend. De registratie bevat tenminste de datum waarop de urgentieverklaring wordt verleend en de specifieke omstandigheden van het geval die leiden tot de verlening van de urgentieverklaring. De registraties worden tenminste eenmaal per jaar besproken in de Stuurgroep Wonen.

Artikel 2.5.12 Overgangsrecht urgentieverklaringen

Urgentieverklaringen die zijn verleend op grond van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 zoals deze luidt onmiddellijk vóór 1 januari 2016 of daarmee gelijkgesteld is, worden gelijkgesteld met de op grond van artikel 2.5.1 van deze verordening te verlenen urgentieverklaringen.

Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad

Paragraaf 1 Werkingsgebied

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

1. Het bepaalde in deze afdeling is van toepassing in de gemeente Beemster. In het gebied bedoeld in het eerste lid worden als woonruimten, als bedoeld in artikel 21 van de wet, aangewezen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens voor zover het betreft:
   a. onttrekking aan de bestemming tot bewoning;
   b. het met andere woonruimte samenvoegen;
   c. het van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte omzetten.

Artikel 3.1.2 Reikwijdte vergunningsplicht

Het is verboden om woonruimte aangewezen in artikel 3.1.1, zonder vergunning aan bestemming tot bewoning te onttrekken, met andere woonruimte samen te voegen of van zelfstandig in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

Paragraaf 2 Procedure aanvraag onttrekkingsvergunning

Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning

1. De aanvraag wordt ingediend op een daartoe door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier en gaat ten minste vergezeld van de in de artikelen 3.2.2 en 3.2.3 vermelde gegevens en bescheiden.
2. De aanvraag en de daarbij behorende bescheiden moeten in het door burgemeester en wethouders vastgestelde aantal worden ingediend.
3. De aanvraag mag meer dan één gebouw betreffen indien zij betrekking heeft op met elkaar samenhangende gebouwen.

Artikel 3.2.2 Op te nemen gegevens

Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:

a. naam en adres van de eigenaar;
b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
c. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
d. de namen en de adressen van de bewoners van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
e. de koopprijs dan wel de feitelijk betaalde en de maximaal redelijke huurprijs van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
f. in geval van samenvoeging: de naam van de toekomstige bewoner, de omvang van diens huishouden en de maximaal redelijke huurprijs van de samen te voegen woonruimte;
g. de motivering van het verzoek.

Artikel 3.2.3 In te dienen bescheiden

Bij de aanvraag worden de volgende bescheiden overgelegd:

a. één of meer tekeningen van de plattegrond op schaal van iedere verdieping van het gebouw, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de aanvraag betrekking heeft, met een aanduiding van de beoogde bestemming;
b. een situatietekening, gebaseerd op door of namens burgemeester en wethouders aangegeven kaartmateriaal waaruit blijkt de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken;
c. een compensatievoorstel als bedoeld in artikel 3.3.2 eerste lid onder a;
d. de laatste WOZ-waardebeschikking;
e. bescheiden betreffende eventueel verleende subsidies ten behoeve van woningverbetering.

Artikel 3.2.4 Beslistermijn

Burgemeester en wethouders beslissen binnen twaalf weken na de dag waarop de aanvraag is ingediend. Zij kunnen deze termijn eenmaal met ten hoogste vier weken verlengen.

Artikel 3.2.5 Samenloop onttrekking en bouwen

1. Indien voor het gebouw of de gebouwgedeelten waarop de aanvraag betrekking heeft, tevens een omgevingsvergunning is aangevraagd, kan bij de aanvraag voor overeenkomstige gegevens en bescheiden worden verwezen naar de coördinatiebepaling voor vergunningaanvragen uit de gemeentelijke bouwverordening voor zover die is opgenomen.
2. In de situatie als bedoeld in het eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders de beslissing over een aanvraag voor de onttrekkingsvergunning aanhouden.
3. De aanhouding eindigt uiterlijk twee weken na de beslissing op de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Artikel 3.2.6 Beschikkingsvereisten

De onttrekkingsvergunning bevat tenminste de volgende gegevens:

a. de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer of de kadastrale ligging, waarbij voor het overige kan worden verwezen naar de bijgevoegde bescheiden als bedoeld in artikel 3.2.3; en
b. de geboden reële compensatie of de verlangde financiële compensatie als bedoeld in artikel 3.3.2, eerste lid onder a en b;
c. de overige opgelegde voorwaarden genoemd in artikel 3.3.2, eerste lid; en
d. de mededeling dat binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden van de vergunning moet worden gebruikgemaakt dan wel de termijn in geval van een tijdelijke vergunning.

Paragraaf 3 Vergunningverlening

Artikel 3.3.1 Criteria voor vergunningverlening

1. Indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het belang dat met de onttrekking, samenvoeging of omzetting is gediend even groot is als of groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, wordt de vergunning verleend.
2. Indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang wordt de vergunning verleend onder het stellen van voorwaarden en voorschriften behoudens het bepaalde in het derde lid.
3. Indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang en dit belang niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend, wordt de vergunning geweigerd.

Artikel 3.3.2 Voorwaarden en voorschriften

1. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning de volgende voorwaarden en voorschriften verbinden:
   a. het toevoegen van een of meer naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad (reële compensatie);
   b. de samenvoeging levert een woonruimte op met een huur- of koopprijs beneden de huur- of koopprijsgrens;
   c. de samenvoeging levert een woonruimte op met een door burgemeester of wethouders vast te stellen huur- of koopprijs;
   d. een te krap wonend huishouden woont na de samenvoeging van woonruimte overeenkomstig artikel 2.3.4 passend;
   e. een samengevoegde woonruimte wordt gedurende een bepaalde periode toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot een door burgemeester en wethouders bepaalde inkomensgrens.

Artikel 3.3.3 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning intrekken indien:

a. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking;
b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
c. niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften.

Artikel 3.3.4 Tijdelijke onttrekking

1. Burgemeester en wethouders kunnen een tijdelijke onttrekkingsvergunning verlenen als het belang van de aanvrager slechts voor een bepaalde tijd aanwezig is.

2. Een tijdelijke onttrekkingsvergunning kan worden verleend voor ten hoogste vijf jaar.

Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

Paragraaf 1 Wijzigingen

Artikel 4.1.1 Overleg bij wijziging

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening plegen burgemeester en wethouders overleg met burgemeester en wethouders van de andere regiogemeenten, met de in de woningmarktregio werkzame corporaties en met andere daarvoor naar zijn oordeel in aanmerking komende organisaties die binnen de woningmarktregio werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting.

Paragraaf 2 Verslaglegging en monitoring

Artikel 4.2.1 Verstrekken van inlichtingen

Burgemeester en wethouders verstrekken het portefeuillehoudersoverleg de inlichtingen, die nodig zijn voor een juiste afstemming over de wijze waarop burgemeester en wethouders deze verordening uitvoeren.

Paragraaf 3 Handhaving en toezicht

Artikel 4.3.1 Handelen zonder of in strijd met een vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8, 21 of 22 van de wet of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet.
2. Burgemeester en wethouders leggen een boete op:
   a. voor de eerste overtreding van de artikelen genoemd in het eerste lid overeenkomstig kolom A van de in bijlage 2 opgenomen tabel;
   b. voor de tweede en volgende overtreding van de artikelen genoemd in het eerste lid binnen drie jaar na de eerste overtreding overeenkomstig kolom B van de in bijlage 2 genoemde tabel.

Paragraaf 4 Restbepalingen

Artikel 4.4.1 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 5.1 Overgangsbepalingen beschikkingen

1. Vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening verleend, gelden als vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen en indicaties, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften als bedoeld in deze verordening.
2. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor 1 januari 2016 blijft van toepassing op een huisvestingsvergunning, een onttrekkingsvergunning of een splitsingsvergunning of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
3. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor 1 januari 2016 blijft van toepassing op een beschikking tot toepassing van een bestuurlijke sanctie, genomen wegens de overtreding van het bepaalde bij of krachtens de Huisvestingswet, of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
4. De voor inwerkingtreding van deze verordening vastgestelde beleidsregels blijven onverkort van toepassing indien ze door de inwerkingtreding van deze verordening niet worden gewijzigd.

Artikel 5.2 Overgangsbepalingen en coulanceregeling omzetten woonduur naar inschrijfduur

1. Indien een woningzoekende zich in de periode van 1 januari 2016 tot 1 juli 2019 als zodanig inschrijft, wordt de woonduur die hij heeft opgebouwd onmiddellijk voorafgaand aan 31 december 2015, omgezet naar inschrijfduur indien de woningzoekende bij of na die inschrijving bij de beheerder van het aanbodinstrument of bij een corporatie aangegeven heeft dat bedoelde woonduur omgezet moet worden naar inschrijfduur.
2. De in het eerste en tweede lid bedoelde omzetting van woonduur naar inschrijfduur vindt plaats in een verhouding van 1:1.
3. De inschrijfduur die met toepassing van de vorige leden is ontstaan door omzetting van woonduur vervalt op 1 juli 2030.

Artikel 5.3 Citeertitel
Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening gemeente Beemster 2016.

Artikel 5.4 Inwerkingtreding
Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2016 en vervalt op 1 januari 2020.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad d.d. 15 december 2015

A.J.M. van Beek
voorzitter
M. Timmerman
griffier

Bijlage 1

Behorende bij artikel 2.3.3

Woning met aantal kamers	Huishouden met minimaal
1	1 persoon
2	1 persoon
3	1 persoon
4	2 personen
5	3 personen

Bijlage 2

Behorende bij artikel 4.3.1

Tabel bestuurlijke boete	**Kolom A**	**Kolom B**
	Boetebedrag 1e keer	Boetebedrag 2e e.v. keer binnen 3 jaar na de 1e keer
In gebruik nemen van woonruimte zonder vergunning	€ 405,-*	€ 405,- *
In gebruik geven van woonruimte zonder vergunning bij niet-bedrijfsmatige exploitatie (doorhuurder of door eigenaar met één woning in de verhuur)	€ 3000,-	€ 4500,-
In gebruik geven van woonruimte zonder vergunning bij bedrijfsmatige exploitatie (eigenaar/verhuurder met meer dan één woning)	€ 6000,-	€ 9000,-
In gebruik geven van woonruimte zonder vergunning door een huurder tegen een hogere huurprijs dan door hemzelf feitelijk wordt betaald	€ 12.000,-	€ 20.250,-*
Onttrekken zonder vergunning	€ 12.000,-	€ 20.250,-*

** wettelijk maximum per 1 januari 2014*

Toelichting Huisvestingsverordening gemeente Beemster 2016

1. Algemene toelichting

1.1. Aanleiding

De Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 (hierna: HVV) is met ingang van 1 juli 2015 gewijzigd. Deze wijzigingen betreffen alleen onderdelen van de regels over woonruimteverdeling: de regels over woonruimtevoorraadbeheer zijn ongewijzigd gelaten.
Ingevolge artikel XXIII van de Wet afschaffing plusregio's komt de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 op 1 januari 2016 te vervallen. Dit betekent dat voor die datum nieuwe regels over de verdeling van woonruimte en, desgewenst, over woonruimtevoorraadbeheer door de gemeenteraden van de regiogemeenten vastgesteld moeten zijn zodat zij per 1 januari 2016 in werking kunnen treden.
In regionaal verband is ervoor gekozen om de gemeenteraden van de afzonderlijke regiogemeenten te verzoeken de woonruimteverdeelregels uit de meest recente versie van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 vast te stellen. Stadsregio Amsterdam heeft hiervoor een modeltekst aangeleverd. Op enkele punten verschilt de modeltekst van de tot 1 januari 2016 geldende woonruimteverdeelregels: deze punten betreffen wijzigingen die doorgevoerd zijn in verband met de gewijzigde rol van Stadsregio Amsterdam. Daarnaast zijn nog enkele wijzigingen van ondergeschikte aard doorgevoerd.
Deze toelichting is in belangrijke mate gebaseerd op de toelichting bij de meest recente versie van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013. Ook voor de toelichting geldt dat de ten opzichte van de regionale toelichting doorgevoerde wijzigingen het gevolg zijn van aangepaste rol van Stadsregio Amsterdam.

1.2. Waarom regels over woonruimteverdeling?

Binnen de woningmarktregio die gevormd wordt door het gebied van de voormalige Stadsregio Amsterdam overschrijdt de vraag naar sociale huurwoningen elk jaar het aanbod in ruime mate. Dit wordt veroorzaakt door het grote beroep dat woningzoekenden op dit deel van de voorraad doen en de gemiddeld lage mutatiegraad in dit deel van de voorraad. Als gevolg van deze schaarste zitten diverse groepen woningzoekenden in de knel. Om in termen van de Huisvestingswet 2014 - en in zekere zin ook in termen van de oude Huisvestingswet - te spreken: zij ervaren de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van de schaarste aan goedkope woonruimte.
De lokale overheid kan proberen de schaarste aan goedkope woonruimte te beperken door te sturen op beschikbaarheid. Daarvoor kan zij planologische instrumenten inzetten, maar ook de in de HVV opgenomen regels over woonruimtevoorraadbeheer. Verder kan de overheid samen met corporaties in de prestatieafspraken afspraken maken over de omvang van de voorraad aan betaalbare huurwoningen. Net als de oude Huisvestingswet biedt de Huisvestingswet 2014 daarnaast de mogelijkheid om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste aan goedkope woonruimte te bestrijden door in een huisvestingsverordening regels te stellen over de verdeling van woonruimte. Deze regels beschrijven, kort gezegd, welke groepen woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor welke categorieën betaalbare huurwoningen. Ook kan een huisvestingsverordening regels bevatten over de wijze waarop verhuurders hun betaalbare huurwoningen te huur aanbieden.
Voor een verdere toelichting op de aan de HVV ten grondslag liggende beleidsmatige keuzes wordt verwezen naar het *Beleidsvoorstel actualisatie regels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad.*

1.3. De regionale Intentieovereenkomst betaalbare voorraad

De Huisvestingswet 2014 stelt dat de regels over woonruimteverdeling gesteld in een verordening tijdelijk van aard zijn. De regels kunnen de schaarste aan sociale huurwoningen niet oplossen, zij kunnen

alleen tijdelijk nadelige effecten hiervan beperken. Bij de onderbouwing van nut en noodzaak wordt daarom opgenomen welke maatregelen genomen worden om schaarste op te heffen. In de Woningmarktregio wordt hierbij verwezen naar o.a. de intentieovereenkomst betaalbare voorraad.
In deze overeenkomst hebben partijen de gezamenlijke intentie vastgelegd om te zorgen voor beschikbaarheid van een substantiële betaalbare voorraad. De omvang van de betaalbare voorraad is geen vast gegeven, maar afhankelijk van een aantal factoren, waaronder de doelgroep die daarop is aangewezen, de doelmatige benutting van de voorraad, de mate van doorstroming in die betaalbare voorraad en de kansen van andere groepen op de markt, waaronder de huishoudens met een (lager) middeninkomen tot € 43.000. Daarbij is betaalbaarheid van woonlasten voor de minima een aandachtspunt.
Uitgangspunt bij de overeenkomst is een evenwichtige spreiding van het aanbod sociale huurwoningen over de woningmarktregio, waarbij de verschillen in de omvang tussen het noordelijk en zuidelijk deel van de woningmarktregio niet verder toe zullen nemen.

1.4. De huisvestingsvergunningplicht
In artikel 2.1.1. van de verordening is het deel van de huurmarkt aangewezen dat onder de huisvestingsvergunningplicht valt. In alle regiogemeenten geldt de huisvestingsvergunningplicht in ieder geval voor de zelfstandige huurwoningen van corporaties, met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens.
Rekenhuur is de prijs die bij huur en verhuur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte zoals omschreven in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag. De liberalisatiegrens is het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag (het maximale huurbedrag waarvoor, als het huishoudinkomen daartoe aanleiding geeft, huurtoeslag kan worden verkregen).
Als een woning onder de huisvestingsvergunningplicht valt, is het verboden deze woning in gebruik te geven of te nemen zonder een door burgemeester en wethouders af te geven huisvestingsvergunning. Dat verbod, in de verordening opgenomen in artikel 2.1.2, richt zich tot zowel de verhuurder van de woning (die geeft immers in gebruik) als de bewoner/huurder (die neemt immers in gebruik). Om voor een huisvestingsvergunning in aanmerking te komen, moet de woningzoekende achtereenvolgens aan een aantal eisen voldoen.

1.5. Huurwoningen van corporaties en de huisvestingsvergunningplicht
Betreft het een huisvestingsvergunningplichtige huurwoning van corporaties, dan gelden de volgende eisen:
a. de woningzoekende moet toegelaten worden tot het deel van de woningmarkt waarvoor de huisvestingsvergunningplicht geldt. Om toegelaten te kunnen worden, moet de woningzoekende voldoen aan de toelatingscriteria opgenomen in artikel 2.2.1 van de HVV;
b. de woningzoekende moet op grond van de regels opgenomen in paragraaf 3 van hoofdstuk 2 de HVV als eerste voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen;
c. de corporatie moet bereid zijn om met de woningzoekende een huurovereenkomst te sluiten;
d. er moeten zich geen andere (dan de bovenstaande) weigeringsgronden voordoen.

ad a.
De toelatingscriteria zijn opgenomen in artikel 2.2.1 van de HVV. Deze criteria houden in dat tenminste één van de leden van het huishouden bevoegd is een huurovereenkomst te sluiten (het onder a van artikel 2.2.1 genoemde criterium) en dat alle leden van het huishouden in Nederland mogen verblijven (het onder b van artikel 2.2.1 genoemde criterium). Voldoet een kandidaat-woningzoekende niet aan de toelatingscriteria, dan kan hij geen huisvestingsvergunning krijgen. Anders dan de passendheids- of bindingscriteria zijn de toelatingscriteria daarmee weigeringsgronden en geen voorrangsgronden.
ad b.
Paragraaf 3 van hoofdstuk 2 van de HVV bevat de regels aan de hand waarvan kan worden bepaald of een woningzoekende inderdaad als eerste in aanmerking komt voor de huisvestingsvergunning. Er zijn twee routes waarlangs dat bepaald wordt:
1. de route van het openbaar aanbod. Deze route houdt in dat de corporatie een huurwoning adverteert op een *aanbodinstrument* (bijvoorbeeld: WoningNet). Woningzoekenden die zich in een in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument hebben ingeschreven, reageren vervolgens op een via een in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument aangeboden huurwoning. Vervolgens wordt beoordeeld wie van hen als eerste voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt. Daarbij wordt altijd getoetst aan een *algemeen volgordecriterium* (inschrijfduur of loting) en eventueel ook op de desbetreffende woning van toepassing zijnde *passendheidscriteria* en *bindingscriteria*.
2. de route van de directe bemiddeling, zie de artikelen 2.3.9 en 2.3.10 van de HVV. Deze route houdt in dat de corporatie een huurwoning rechtstreeks aan een woningzoekende te huur aanbiedt, zonder dat deze woningzoekende gereageerd hoeft te hebben op een aanbod van de woning op een aanbodinstrument. Vaak wordt in dat geval een woning niet eens aangeboden op een aanbodinstrument. Ook bij directe bemiddeling kunnen passendheidscriteria en bindingscriteria van toepassing zijn op een woning.

ad c.

Het is belangrijk dat de woningzoekende met wie de corporatie een huurovereenkomst wil sluiten, dezelfde woningzoekende is aan wie een huisvestingsvergunning verleend kan worden. Artikel 2.3.2, eerste lid, aanhef en onder f bevat daarom een grond waarop de vergunning geweigerd kan worden als de corporatie om goede redenen niet bereid is om de huurovereenkomst aan te gaan. Het kan daarbij gaan om de volgende situaties:

- de woningzoekende heeft een overlast verleden of heeft zich in zijn vorige woning gevaarlijk gedragen (bijvoorbeeld door wiet te telen). Op deze situatie slaat de zinsnede "*gelet (...) op haar belang als verhuurder, daaronder mede begrepen haar verantwoordelijkheid voor de bescherming van de overige huurders en de waarborging van het woongenot*";
- de corporatie kan, gelet op de met de aanstaande wijziging van de Woningwet, in te voeren passendheidstoets voor corporaties redelijkerwijs niet gehouden worden met deze woningzoekende een huurovereenkomst te sluiten omdat het huishoudinkomen te hoog is. Op deze situatie slaat de zinsnede *"gelet op haar taak als toegelaten instelling"*;
- de woningzoekende heeft een huurschuld en daarvoor geen betalingsregeling getroffen of een getroffen betalingsregeling niet nageleefd.

ad d.
Artikel 2.3.2 bevat naast de hiervoor behandelde weigeringsgronden nog andere weigeringsgronden. Zie daarvoor de artikelsgewijze toelichting.

1.5.1. Inschrijving als woningzoekende en inschrijfduur
Bij woningen die via een aanbodinstrument te huur worden aangeboden, geldt een algemeen volgordecriterium. Aan de hand van het algemeen volgordecriterium wordt beoordeeld welke woningzoekende als eerste in aanmerking komt voor de huisvestingsvergunning. Het meest gebruikte algemene volgordecriterium is *inschrijfduur.*
Inschrijving als woningzoekende en inschrijfduur zijn geregeld in artikel 2.2.4. Iedereen van 18 jaar en ouder kan zich als woningzoekende inschrijven. Die inschrijving vindt plaats in een aanbodinstrument (bijvoorbeeld: WoningNet). De inschrijfduur is gelijk aan de periode dat men als woningzoekende staat ingeschreven. De inschrijfduur eindigt:

- nadat een woningzoekende als huurder een corporatiewoning waarvoor de huisvestingsvergunningplicht geldt in gebruik heeft genomen; of
- wanneer men huisgenoot (niet-zijnde een meeverhuizende inwonend kind) is van zo'n woningzoekende, maar dan alleen als voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning voor de betrokken woning het meeverhuizen noodzakelijk was. Dit slaat op de situatie dat een huishouden een minimale omvang moet hebben om met voorrang voor een woning van een bepaalde grootte in aanmerking te komen. In dat geval verliest een meerderjarig, inwonend persoon (niet-zijnde een kind) zijn of haar inschrijving als de nieuwe woning is betrokken.

Het aanbodinstrument wordt door of onder verantwoordelijkheid van een corporatie beheerd. Aan de inschrijving als woningzoekenden kunnen door of namens die corporatie voorwaarden worden verbonden zoals de betaling van inschrijfgeld en een periodieke verlengingsvergoeding. Artikel 2.2.5 bevat hier een regeling voor.

1.5.2. Passendheidscriteria (labels inzake passendheid)
Passendheidscriteria zijn een instrument waarmee woningzoekenden die aan bepaalde eisen voldoen, voorrang krijgen bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woning die in het bijzonder voor hen geschikt is. Een voorbeeld is: een woningzoekende met verminderde zelfredzaamheid kan voorrang krijgen bij de verlening van een huisvestingsvergunning voor een gelijkvloers, met een lift toegankelijk, appartement.
In de Huisvestingswet 2014 biedt artikel 11 de juridische grondslag voor de toepassing van passendheidscriteria in de huisvestingsverordening. Blijkens het artikel moet het gaan om passendheid in verband met "de aard, grootte of prijs" van een woning.
In artikel 2.3.4, tweede lid, is beschreven welke categorieën woningen (het artikel spreekt in navolging van de oude Huisvestingswet en de Huisvestingswet 2014 over "woonruimte") gelet op hun aard, grootte of prijs met voorrang aan welke categorieën woningzoekenden moeten worden aangeboden. Passendheidscriteria zijn voorrangsregelingen, geen uitsluitingsgronden. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde passendheidseis (die de vorm heeft van een “label” dat bij het te huur aanbieden van de woning kenbaar wordt gemaakt), ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen *met voorrang* in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een passendheidseis, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wél aan de passendheidseis voldoen.

1.5.3. Bindingscriteria
Artikel 2.3.5 van de HVV bevat een voorrangsregeling voor woningzoekenden met lokale of regionale binding. Aan de hand van het bepaalde in artikel 14, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 kan nagegaan worden wanneer een woningzoekende lokale of regionale binding heeft:

- een woningzoekende is economisch gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen.
- een woningzoekende is maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij:
  1° een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, of
  2° ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of die kern.

In artikel 2.3.5, eerste lid, van de HVV is bepaald dat maximaal 50% van de verleende huisvestingsvergunningen met voorrang verleend mag worden aan woningzoekenden met regionale binding. Uit het tweede lid volgt dat maximaal 25% van de verleende huisvestingsvergunningen met voorrang verleend mag worden aan woningzoekenden met lokale binding.
Het ligt voor de hand om per kalenderjaar te sturen op het niet-overschrijden van deze percentages. In uitzonderingssituaties kan een langere periode gekozen worden, waarbij het, gelet op de maximale levensduur van een huisvestingsverordening, voor de hand ligt om deze periode niet langer dan vier jaar te laten zijn. Een uitzonderingssituatie is bijvoorbeeld een grote herstructureringsopgave waarbij het wenselijk wordt geacht om de als gevolg daarvan te herhuisvesten huishoudens nabij hun oorspronkelijke woonomgeving te huisvesten. In die situatie kan het voorkomen dat de percentages in een bepaald kalenderjaar overschreden worden, maar dat deze overschrijding in de daarop volgende kalenderjaren gecompenseerd wordt.
De in artikel 2.3.5 opgenomen percentages zijn maximumpercentages: bindingseisen mogen dus altijd in mindere mate toegepast worden. Daarbij wordt opgemerkt dat het in mindere mate gebruiken van het toegestane percentage voor regionale binding niet tot gevolg heeft dat het maximale percentage voor lokale binding neerwaarts bijgesteld moet worden. Daarmee wordt bedoeld dat de situatie waarin bijvoorbeeld in 30% van de gevallen met voorrang huisvestingsvergunningen worden verleend aan huishoudens omdat zij regionale binding hebben, niet tot gevolg heeft dat slechts in 15% van de gevallen met voorrang huisvestingsvergunningen verleend mogen worden aan huishoudens met lokale binding.
Bindingscriteria zijn, net als passendheidscriteria, voorrangsregelingen, geen uitsluitingsgronden. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde bindingseis (die de vorm heeft van een "label" dat bij het te huur aanbieden van de woning kenbaar wordt gemaakt), ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen *met voorrang* in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een bindingseis, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wél aan de bindingseis voldoen.
Opgemerkt wordt dat de woningzoekenden in het bezit van een urgentieverklaring verleend in verband met mantelzorg, uitstroom uit een blijf-van-mijn-lijfhuis of vergunninghouders (statushouders) die de gemeente gelet op de taakstelling moet huisvesten, de bindingscriteria niet tegengeworpen mogen krijgen, zie lid 3 van artikel 2.3.7 van de HVV en artikel 16 van de Huisvestingswet 2014.

1.5.4. Openbaar aanbod via een aanbodinstrument
Corporaties bieden hun voor verhuur beschikbare woningen aan via een aanbodinstrument of eventueel via meerdere aanbodinstrumenten. Artikel 2.2.3 lid 1 van de HVV bepaalt dat dit eenduidig en transparant dient te gebeuren. Bij het aanbod moet worden vermeld aan welke eisen de woningzoekenden moet voldoen. Het gaat daarbij in ieder geval om de op de woning van toepassing zijnde passendheidscriteria en bindingscriteria en of loting dan wel inschrijfduur wordt toegepast als algemeen volgordecriterium. Het is denkbaar dat de corporatie zelf ook nog aanvullende eisen kan en mag stellen. Ook die moeten vermeld worden bij de aanbieding van de woning via het aanbodinstrument. Het gaat bijvoorbeeld om de situatie dat een woningzoekende moet verklaren dat hij zich aan de in een complex geldende huisregels zal houden.

1.5.5. Openbaar aanbod: rangordebepaling
Op een via een aanbodinstrument aangeboden woning reageren woningzoekenden. Op grond van de regels in paragraaf 3 van hoofdstuk 2 van de HVV wordt bepaald welke woningzoekende als eerste voor een huisvestingsvergunning voor de aangeboden woonruimte in aanmerking komt. Dat gebeurt, met uitzondering van woningen die met voorrang voor grote huishoudens (het passendheidscriterium bedoeld in artikel 2.3.4, vierde lid) te huur worden aangeboden, door een aantal stappen te doorlopen:
Stap 1: verdeel de woningzoekenden in groepen
De woningzoekenden worden in vier groepen verdeeld, zie artikel 2.3.6 van de HVV:
- groep 1 bestaat uit de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheids- en bindingscriteria.
- groep 2 bestaat uit woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria.
- groep 3 bestaat uit woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria.

- groep 4 bestaat uit de overige woningzoekenden.

Opgemerkt wordt dat de woningzoekenden in het bezit van een urgentieverklaring verleend in verband met mantelzorg, uitstroom uit een blijf-van-mijn-lijfhuis of vergunninghouders (statushouders) die de gemeente gelet op de taakstelling moet huisvesten, de bindingscriteria niet tegengeworpen mogen krijgen, zie lid 3 van artikel 2.3.7 van de HVV.
Stap 2: voorrang van de houders van een urgentieverklaring
Uitgangspunt is dat eerst de woningzoekenden uit groep 1 in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, dan die uit groep 2, dan die uit groep 3 en tot slot die uit groep 4.
Vaak bestaat een groep uit meerdere woningzoekenden. In dat geval komen eerst de houders van een urgentieverklaring in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, zie artikel 2.3.7, eerste lid, van de HVV. Echter, dit geldt alleen als de aangeboden woning voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.
Zitten er in één groep meer houders van een urgentieverklaring die op grond van artikel 2.3.7, eerste lid, van de HVV als eerste in aanmerking zouden komen voor de huisvestingsvergunning, dan komt als eerste in aanmerking de woningzoekende:
- waarvan de urgentieverklaring als eerste is verleend; of
- waarvan de huisvesting naar het oordeel van burgemeester en wethouders het meest dringend noodzakelijk is.

Stap 3: rangorde van de overige woningzoekenden
Zijn er geen houders van een urgentieverklaring die (omdat zij een urgentieverklaring hebben) met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, dan wordt aan de hand van loting of inschrijfduur bepaald welke andere woningzoekende in aanmerking komt voor de huisvestingsvergunning. Dit volgt uit artikel 2.3.8 van de HVV.
Voor woningen die met voorrang aan grote huishoudens worden aangeboden komen op grond van artikel 2.3.6a, kort gezegd, achtereenvolgens de volgende groepen in aanmerking:
1. Urgent groot gezin met binding;
2. Urgent gezin met binding;
3. Urgent groot gezin;
4. Urgent gezin;
5. Groot gezin met binding;
6. Gezin met binding;
7. Groot gezin;
8. Gezin;
9. overige woningzoekenden

Een groot gezin bestaat (mede) uit drie inwonende kinderen jonger dan 18 jaar, een gezin bestaat (mede) uit tenminste één inwonend kind jonger dan 18 jaar.
De bijzondere volgordebepaling van artikel 2.3.6a is opgenomen om de specifieke volgorderegels die gemeenten tot nu toe hanteren, en in WoningNet geprogrammeerd zijn, zo goed als mogelijk te kunnen voortzetten.

1.5.6. Directe bemiddeling
Bij directe bemiddeling biedt de corporatie een huurwoning rechtstreeks aan een woningzoekende te huur aan, zonder dat deze woningzoekende gereageerd hoeft te hebben op een aanbod van de woning op een aanbodinstrument. Vaak wordt in dat geval een woning niet eens aangeboden op een aanbodinstrument.
Ook bij directe bemiddeling kunnen passendheidscriteria en bindingscriteria van toepassing zijn op een woning. Als passendheidscriteria of bindingscriteria (of beide) van toepassing zijn op een woning, moet een corporatie de woning aanbieden aan een woningzoekende die aan de passendheidscriteria of bindingscriteria voldoet, tenzij zo'n woningzoekende er niet is. De toelatingscriteria zijn altijd van toepassing bij directe bemiddeling.
Directe bemiddeling is op grond van artikel 2.3.9 toegestaan voor de huisvesting van woningzoekenden bij wie het niet doelmatig is om hen via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken. Dit betreft in ieder geval:
a. vergunninghouders;
b. houders van een urgentieverklaring;
c. woningzoekenden bij wie het niet doelmatig is om hen via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken; of,
d. huishoudens bedoeld in artikel 2.3.10.

Bij de onder c. bedoelde categorie woningzoekenden gaat het om mensen die als gevolg van bijzondere, persoonlijke omstandigheden vrijwel altijd met een specifieke maatwerkoplossing aan woonruimte gematcht moeten worden. Bijvoorbeeld mensen met een bijzondere zorgvraag en daarmee samenhangende specifieke woonbehoeften.

Op grond van artikel 2.3.10 betreft het, op verzoek van corporaties, de bijzondere gevallen, zolang aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. het betreft de huisvesting van huishoudens wier specifieke situatie vraagt om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het bepaalde in deze verordening;
b. het aantal huisvestingen op grond van dit artikel bedraagt per regiogemeente per kalenderjaar ten hoogste vijf procent van de met toepassing van het bepaalde in deze verordening te verhuren woonruimte;
c. de huisvestingen op grond van dit artikel worden geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan de Stuurgroep Wonen. Daarbij wordt de Stuurgroep Wonen in ieder geval medegedeeld hoeveel gevallen het per regiogemeente betrof.

1.5.7. Beslissing op de aanvraag om een huisvestingsvergunning

Een huisvestingsvergunning, of de beslissing tot weigering of intrekking daarvan, is een beschikking als bedoeld in artikel 1:3, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Tegen een besluit kan een belanghebbende (in ieder geval: de aanvrager maar ook een woningzoekende die meent ten onrechte de huisvestingsvergunning niet gekregen te hebben [1]) bestuursrechtelijke rechtsmiddelen aanwenden. Deze rechtsmiddelen zijn: bezwaar, beroep, hoger beroep en, parallel aan bezwaar, beroep of hoger beroep, de indiening van een verzoek om een voorlopige voorziening.
Burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de woning gelegen is, zijn bevoegdheid om een huisvestingsvergunning te verlenen, te weigeren of in te trekken.
De huisvestingsvergunning wordt verleend op aanvraag. Artikel 2.2.6 van de HVV bevat regels voor het doen van zo'n aanvraag:

- de aanvraag moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de woning gelegen is;
- de aanvraag moet vergezeld gaan van diverse stukken met nadere informatie;
- de aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle leden van het huishouden te tonen;
- burgemeester en wethouders kunnen nog andere, niet in dit artikel genoemde, informatie opvragen bij aanvrager.

Overigens bevat afdeling 4.1 van de Awb een algemene, ook voor de huisvestingsvergunning geldende, regeling over beschikkingen. De voor de praktijk belangrijkste artikelen uit dit deel van de Awb zijn:

- artikel 4:5 Awb. Dit artikel schrijft voor hoe omgegaan moet worden met een onvolledige aanvraag;
- artikel 4:8 Awb. Dit artikel schrijft voor dat in bepaalde gevallen aanvrager moet kunnen reageren op een voorgenomen, voor hem negatief, besluit;
- artikel 4:13 tot en met 4:15 Awb. Deze artikelen bevatten de regeling over de beslistermijn en de opschorting daarvan. Zie daarvoor ook artikel 2.2.7 van de HVV.

Voor de goede orde wordt hier vermeld dat naast een reactie van de woningzoekende op een via een aanbodinstrument aangeboden woning óók een aanvraag om een huisvestingsvergunning noodzakelijk is: zonder die aanvraag kan de woningzoekende in ieder geval geen huisvestingsvergunning krijgen.
Burgemeester en wethouders kunnen hun bevoegdheid om te beslissen op aanvragen om een huisvestingsvergunning mandateren aan corporaties. Stadsregio Amsterdam heeft in 2015 een in samenwerking met corporaties en regiogemeenten opgestelde model-mandaatregeling aangeleverd. Die kan aangepast worden voor het verlenen van mandaat voor de behandeling van aanvragen om een huisvestingsvergunning op basis van de nieuwe HVV.
Gaan burgemeester en wethouders over tot mandatering en accepteert een corporatie het mandaat, dan kan de corporatie namens burgemeester en wethouders de huisvestingsvergunning verlenen. Het is praktisch om het moment waarop de corporatie dat doet, te laten samenvallen met het moment waarop de huurovereenkomst ondertekend wordt. De model-mandaatregeling waaraan nu in regionaal verband gewerkt wordt, voorziet ook in deze werkwijze.

1.7. Experimenten

De artikelen 2.4.1 tot en met 2.4.3 bevatten een regeling voor experimenten op het gebied van woonruimteverdeling. Belangrijk is het om vast te stellen dat experimenten weliswaar niet mogelijk zijn op grond van de (overige) bepalingen van de HVV, maar wel, gelet op de Huisvestingswet 2014, in een huisvestingsverordening opgenomen zouden kunnen worden. Het is dus zo dat experimenten niet in strijd mogen zijn met de uitgangspunten van de Huisvestingswet 2014 zelf.
Artikel 2.4.2 regelt de experimenten die corporaties en gemeenten samen kunnen organiseren. Een experiment duurt maximaal 2 jaar en betreft ten hoogste 10% van de per jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn. Een experiment mag pas starten als de Stuurgroep Wonen de opzet ervan heeft goedgekeurd.

1) Voor zover deze woningzoekende een belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht is.

Ook andere verhuurders dan corporaties kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 2.4.3, samen met gemeenten experimenten organiseren. Deze experimenten behoeven de goedkeuring van burgemeester en wethouders van de desbetreffende regiogemeente. Voorafgaand aan een besluit over de goedkeuring van een experiment, raadplegen burgemeester en wethouders de stuurgroep Wonen.

1.8. De urgentieregeling

De urgentieregels maken het mogelijk dat woningzoekenden waarvoor, zoals artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 dat noemt "voorziening in de woonruimte dringend noodzakelijk is" met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Zie voor de werking van die voorrang artikel 2.3.7. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat het oplossen van het huisvestings**probleem** dat de woningzoekende zelf niet kan oplossen centraal staat, en niet het inwilligen van eventuele huisvestingswensen van de woningzoekende. Dit komt onder meer tot uiting uit het feit dat voor alle houders van een urgentieverklaring met uitzondering van de SV-urgentieverklaring en de urgentieverklaring in verband met calamiteiten (de urgentiecategorie genoemd in artikel 2.5.8, eerste lid, aanhef en onder a) geldt dat hun voorrang beperkt is tot het meest sobere woningtype waarmee hun huisvestingsprobleem opgelost is, zie artikel 2.5.3, tweede lid, van de HVV. Een tweede belangrijk uitgangspunt is dat de urgentieregeling een uiterste, laatste, redmiddel voor de oplossing van een huisvestingsprobleem is. Dit komt onder meer tot uiting in de algemene weigeringsgronden, opgenomen in artikel 2.5.5 van de HVV.
Uit artikel 12, eerste en tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 volgt dat áls een gemeenteraad een urgentieregeling wil instellen, hij in de huisvestingsverordening de criteria opneemt aan de hand waarvan de urgent-woningzoekenden ingedeeld worden in urgentiecategorieën. In de HVV zijn die urgentiecategorieën en criteria opgenomen in artikel 2.5.6 tot en met 2.5.8. In de regionaal afgestemde beleidsregels wordt beschreven hoe bij de uitvoering aan die criteria invulling wordt gegeven.
Artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 bepaalt verder dat áls een gemeenteraad besluit tot instelling van een urgentieregeling, hij in ieder geval de volgende groepen onder de reikwijdte van de urgentieregeling moet laten vallen:

- woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten;
- woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen;
- vergunninghouders (vroeger ook wel "statushouders" genaamd).

Deze groepen worden ook wel aangeduid met de term "wettelijke urgenten" (immers: hun urgentiestatus volgt expliciet uit de Huisvestingswet 2014 zelf).
De indeling van urgent-woningzoekenden in urgentiecategorieën geschiedt bij besluit door (of namens) burgemeester en wethouders. Dit volgt uit artikel 13, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014. Zo'n besluit wordt ook wel een "urgentieverklaring" genoemd. De Huisvestingswet 2014 noemt het woord "urgentieverklaring" niet. Om te voorkomen dat telkens in plaats van "urgentieverklaring" een zinsnede als "het besluit waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie" moet worden gebruikt, is in het eerste artikel van de HVV het begrip "urgentieverklaring" gedefinieerd. Ook weigering, wijziging en intrekking van de urgentieverklaring geschiedt bij besluit van burgemeester en wethouders.
De route naar een urgentieverklaring is te verdelen in ruwweg vier stappen:

1. indiening en volledigheid van de aanvraag (zie 1.8.1)
2. toetsing aan de algemene weigeringsgronden (zie 1.8.2)
3. toetsing aan de urgentiecategorieën (zie 1.8.3)
4. verlening of weigering van de urgentieverklaring (zie 1.8.4)

Vervolgens kan een urgentieverklaring ingetrokken of gewijzigd worden (zie 1.8.5).

1.8.1. De aanvraag om een urgentieverklaring

De HVV is een regionale huisvestingsverordening. Dat betekent dat de verordening werking heeft in meerdere gemeenten. Het is daarom dat artikel 2.5.1. en 2.5.2 van de HVV bepalen welk college van burgemeester en wethouders bevoegd zijn om op de aanvraag om een urgentieverklaring te beslissen:

- woont aanvrager binnen de woningmarktregio, dan vraagt hij de urgentieverklaring aan bij burgemeester en wethouders van zijn woonplaats;
- woont aanvrager niet binnen de woningmarktregio, dan vraagt hij de urgentieverklaring aan bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar hij wil gaan wonen.

Deze laatste situatie (een aanvrager van buiten de woningmarktregio) doet zich in het bijzonder voor bij de zogenoemde "wettelijke urgentiegronden": deze woningzoekenden zullen vaak niet in de woningmarktregio woonachtig zijn.
Eén urgentiegrond kent een afwijkende bevoegdheidsregeling: dit betreft de in artikel 2.5.7 van de HVV geregelde urgentiegrond "uitstroom", zie daarvoor paragraaf 1.8.3 van de algemene toelichting en de artikelsgewijze toelichting.
Op een aanvraag wordt, gelet op het bepaalde in artikel 2.5.2, tweede lid, van de HVV, binnen acht weken besloten. Deze termijn kan met ten hoogste vier weken verlengd worden. Uiteraard is een be-

handeltermijn van acht weken respectievelijk 12 weken langer dan in de meeste gevallen, gelet op het urgente karakter van veel huisvestingsproblemen, wenselijk is.
Het derde lid van artikel 2.5.2 van de HVV somt op welke gegevens en bescheiden in ieder geval bij de aanvraag ingediend moeten worden:
a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in het aanbodinstrument;
b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en
c. informatie over het inkomen en het vermogen van het huishouden van aanvrager.

Desgewenst kunnen burgemeester en wethouders ook andere gegevens en bescheiden opvragen, voor zover deze nodig zijn voor de behandeling van de aanvraag en voor zover aanvrager redelijkerwijs over deze gegevens kan beschikken. Dit volgt uit artikel 4:2, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht.
Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat afdeling 4.1.1 van de Algemene wet bestuursrecht diverse bepalingen bevat over de indiening en de behandeling van aanvragen. De belangrijkste zijn:
- artikel 4:5 Awb. Dit artikel schrijft voor hoe omgegaan moet worden met een onvolledige aanvraag;
- artikel 4:8 Awb. Dit artikel schrijft voor dat in bepaalde gevallen aanvrager moet kunnen reageren op een voorgenomen, voor hem negatief, besluit;
- artikel 4:13 tot en met 4:15 Awb. Deze artikelen bevatten de regeling over de beslistermijn en de opschorting daarvan.

Het in artikel 2.5.2, derde lid aanhef en onder a van de HVV genoemde vereiste dat aanvrager ingeschreven moet zijn in een aanbodinstrument is niet van toepassing op de wettelijke urgentiecategorieën.

1.8.2. De algemene weigeringsgronden
Als de aanvraag volledig en te beoordelen is, wordt getoetst of er zich één of meerdere algemene weigeringsgronden voordoen. Deze zijn opgenomen in artikel 2.5.5, eerste en tweede lid, van de HVV. Niet elke algemene weigeringsgrond is van toepassing op elke urgentiecategorie, zoals blijkt uit onderstaand schema.

Algemene weigeringsgrond in 2.5.5		Urgentiecategorie					
		2.5.6 lid 1	2.5.6 lid 2	2.5.7	2.5.8 lid 1 a	2.5.8 lid 1 b	2.5.8 lid 1 c
lid 1 a	voldoet niet aan eisen uit 2.2.1.	ja	ja	ja	ja	ja	ja
lid 1 b	geen urgent huisvestings-probleem	ja	ja	nee	ja	ja	ja
lid 1 c	huisvestings-probleem is op andere wijze oplosbaar	ja	ja	ja	ja	ja	ja
lid 1 d	voorliggende voorziening	ja	ja	ja	ja	ja	ja
lid 1 e	aanwezigheid verwijtbaarheid	ja	ja	nee	ja	ja	ja
lid 1 f	verhuizing naar zelfstandige woonruimte lost niets op	ja	ja	ja	ja	ja	ja
lid 1 g	eerdere verklaring is ingetrokken	ja	ja	nee	ja	ja	ja
lid 1 h	zelfstandige woonruimte te duur	ja	ja	ja	ja	ja	ja
lid 1 i	minder dan 2 jaar woonachtig in gemeente	nee	nee	nee	ja	ja	ja
lid 1 j	overschrijding inkomensnorm	ja	ja	nee	nee	ja	nee
lid 2	niet woonachtig in legale, permanente zelfstandige woonruimte	nee	nee	nee	ja	ja	ja

De weigeringsgronden genoemd in het eerste lid zijn, voor zover ze toepasselijk zijn op de desbetreffende urgentiecategorie, verplichtend voor burgemeester en wethouders: als er zich één of meerdere van deze weigeringsgronden voordoen, moet de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden.
De weigeringsgrond in het tweede lid heeft een facultatief karakter: indien zich deze weigeringsgrond voordoet, kan de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden.
Het derde lid van artikel 2.5.5 van de HVV bevat de koppeling met de in de artikelen 2.5.7 tot en met 2.5.8 opgenomen urgentiecategorieën: valt aanvrager niet onder één van die urgentiecategorieën, dan dient de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd te worden.
Voor een verdere inhoudelijke toelichting op de algemene weigeringsgronden van artikel 2.5.5 wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting.

1.8.3. De urgentiecategorieën

Er zijn verdeeld over drie artikelen zeven urgentiecategorieën opgenomen in de HVV:
De wettelijke urgentiecategorieën van artikel 2.5.6

- een urgentiecategorie voor woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, indien de behoefte aan woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is (artikel 2.5.6, eerste lid, aanhef en onder a);
- een urgentiecategorie voor woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor aanvrager dringend noodzakelijk is (artikel 2.5.6, eerste lid, aanhef en onder b);
- een urgentiecategorie voor een vergunninghouder die, gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling, gehuisvest moet worden door het college van burgemeester en wethouders waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd (artikel 2.5.6, tweede lid).

De regionale urgentiecategorieën van artikel 2.5.7 en 2.5.8

- een urgentiecategorie voor woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling (artikel 2.5.7, eerste lid aanhef en onder a);
- een urgentiecategorie voor woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren (artikel 2.5.8, eerste lid, aanhef en onder a);
- een urgentiecategorie voor woningzoekende die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte nodig hebben en niet behoren tot de in artikel 2.5.7 bedoelde urgentiecategorie (artikel 2.5.8, eerste lid, aanhef en onder b);
- een urgentiecategorie voor woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid aangewezen complex waaruit zij moeten verhuizen in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied (artikel 2.5.8, eerste lid, aanhef en onder c).

Een aangevraagde urgentieverklaring kan pas verleend worden, als de aanvrager valt onder één van deze urgentiecategorieën (en geen van de relevante algemene weigeringsgronden zich voordoet). Uit artikel 2.5.5, derde lid, van de HVV volgt dat de aangevraagde urgentieverklaring wordt geweigerd als de aanvrager in geen van de urgentiecategorieën ingedeeld kan worden.
De in artikel 2.5.11 opgenomen hardheidsclausule biedt de mogelijkheid om in bijzondere gevallen een urgentieverklaring te verlenen, ook al doet zich één of meer van de weigeringsgronden voor.
Voor een meer gedetailleerde toelichting op de afzonderlijke urgentiecategorieën wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting.

1.8.4. Verlening of weigering van de urgentieverklaring

Als bij de beoordeling van de aanvraag blijkt dat er zich geen algemene weigeringsgrond voordoet en aanvrager ingedeeld kan worden in één van de in de HVV opgenomen urgentiecategorieën, kan de urgentieverklaring worden verleend. Doet zich wel een algemene weigeringsgrond voor of is aanvrager niet in te delen in één van de urgentiecategorieën, dan wordt de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd.
De beslissing op een aanvraag is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen een besluit kan een belanghebbende (in ieder geval: de aanvrager) bestuursrechtelijke rechtsmiddelen aanwenden. Deze rechtsmiddelen zijn: bezwaar, beroep, hoger beroep en, parallel aan bezwaar, beroep of hoger beroep, de indiening van een verzoek om een voorlopige voorziening.
In artikel 2.6.3 van de HVV wordt beschreven welke gegevens de urgentieverklaring zelf dient te bevatten:

- de urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte. Het zoekprofiel bestaat uit een woningtype en het zoekgebied waarop de voorrangswerking van de urgentieverklaring van toepassing is.
- de urgentieverklaring bevat informatie over aanvrager, het dossier van de aanvrager en de termijn gedurende welke de urgentieverklaring geldig is.

Het in het woningtype op te nemen zoekprofiel bevat qua ligging, grootte, en aard meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is voor het oplossen van het huisvestingsprobleem. Dit meest sobere woningtype kan per regiogemeente verschillen: wat "meest sober" is, hangt immers af van de samenstelling van de woningvoorraad. Op gemeentelijk niveau kan daarom beleid opgesteld worden aan de hand waarvan bij de behandeling van concrete aanvragen het in het zoekprofiel op te nemen woningtype bepaald kan worden.
Het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied omvat de gemeente van het college van burgemeester en wethouders dat de urgentieverklaring heeft verleend, zie artikel 2.5.4, eerste lid, van de HVV.

Artikel 2.5.9 van de HVV bevat een regeling voor de geldigheidsduur van de urgentieverklaring. Deze regeling is niet van toepassing op:

- zogenoemde SV-urgentieverklaringen (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategorie opgenomen in artikel 2.5.8, eerste lid, aanhef en onder c, van de HVV);
- de aan vergunninghouders verleende urgentieverklaringen (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategorie opgenomen in artikel 2.5.6, tweede lid); en,
- de urgentieverklaringen verleend wegens uitstroom (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategorie opgenomen in artikel 2.5.7, eerste lid).

Elke verleende urgentieverklaring is geldig:

- totdat de woningzoekende niet meer behoort tot de urgentiecategorie waarin hij was ingedeeld bij de beslissing op de aanvrager. Hiervan is onder meer sprake wanneer de woningzoekende woonruimte heeft betrokken en als gevolg daarvan het huisvestingsprobleem geëindigd is;
- tot het moment waarop een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring eindigt. Binnen die 26 weken moet het huisvestingsprobleem in beginsel opgelost zijn. Is dat niet het geval, dan kunnen burgemeester en wethouders de geldigheidsduur van de urgentieverklaring verlengen met ten hoogste 26 weken.

1.8.5. Regionale werking van de urgentieverklaring

De urgentieverklaring verleend wegens de toepasselijkheid van een in artikel 2.5.8 van de HVV opgenomen urgentiecategorie heeft regionale werking. Dit betekent dat een woningzoekende onder bepaalde omstandigheden de urgentieverklaring kan inzetten bij het verkrijgen van woonruimte, gelegen in een andere regiogemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven. Het tweede tot en met vijfde lid van artikel 2.5.4 van de HVV bevat hiervoor de volgende regeling:

- de houder van een urgentieverklaring meldt zich bij de regiogemeente waar hij naar toe wil verhuizen. Deze regiogemeente wordt in het artikel aangeduid als "de ontvangende gemeente". De houder van de urgentieverklaring verzoekt burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente om het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel aan te passen.
- burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente beoordelen het verzoek. Het vierde lid van artikel 2.5.4 van de HVV geeft aan welke belangen burgemeester en wethouders daarbij in acht nemen: zij kunnen het verzoek weigeren indien naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte daartoe nopen. Daarmee grijpt het vierde lid terug op het motief om een huisvestingsverordening vast te stellen: het bestrijden van de effecten van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.
- als burgemeester en wethouders gelet op het vierde lid geen reden zien om het verzoek te weigeren, wijzigen zij het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel. Het zoekgebied wijzigen zij in hun gemeente. Het woningtype wijzigen zij in het woningtype dat voor hun gemeente in het geval van deze woningzoekende als meest sobere woningtype geldt.
- burgemeester en wethouders kunnen ook, gelet op het bepaalde in het vierde lid, tot de conclusie komen dat het verzoek geweigerd moet worden.

Het ligt voor de hand om op gemeentelijk niveau beleid vast te stellen waarin beschreven wordt hoe invulling wordt gegeven aan de toets van verzoeken aan het bepaalde in het vierde lid.
Zowel een toekenning van het verzoek als een weigering van het verzoek is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht.

1.8.6. Intrekking en wijziging van de urgentieverklaring

Onder bepaalde omstandigheden kunnen urgentieverklaringen worden gewijzigd of ingetrokken. Artikel 2.5.10 van de HVV bevat hiervoor een regeling. Dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring.
Het tweede lid van artikel 2.5.10 bevat de intrekkingsgronden. Deze zijn voor burgemeester en wethouders verplichtend geformuleerd, hetgeen betekent dat indien zich een intrekkingsgrond voordoet, de urgentieverklaring ingetrokken dient te worden. Er zijn de volgende intrekkingsgronden:

a. bij de aanvraag zijn onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt. Deze grond leidt tot intrekking indien volledigheid of juistheid had geleid tot weigering van de aangevraagde urgentieverklaring. Als bij volledigheid of juistheid een andere urgentieverklaring - of bijvoorbeeld een ander woningtype - zou zijn verleend, is dat een reden om de urgentieverklaring te wijzigen, zie het derde lid.
b. de houder van de urgentieverklaring behoort niet meer tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring of er doen zich één of meer toepasselijke, in artikel 2.5.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentiecategorie toepasselijke weigeringsgronden voor;
c. de houder van de urgentieverklaring verzoekt om intrekking van de urgentieverklaring;
d. de houder van de urgentieverklaring heeft aangeboden passende woonruimte geweigerd of heeft zich anderszins onvoldoende ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen. Van dat

laatste is onder meer sprake als hij niet heeft gereageerd op via een aanbodinstrument aangeboden woonruimte, voor zover die woonruimte paste binnen zijn zoekprofiel.

Het derde lid van artikel 2.5.10 bevat de wijzigingsgronden. Deze zijn facultatief geformuleerd. Doet zich een wijzigingsgrond voor, dan kunnen burgemeester en wethouders de urgentieverklaring wijzigen. Er zijn de volgende wijzigingsgronden:

a. bij de aanvraag zijn onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt en de urgentieverklaring zou, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, niet zijn geweigerd maar anders op de aanvraag besloten; en
b. de houder van de urgentieverklaring tot een andere urgentiecategorie behoort dan die welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.

Intrekken en wijzigen van een urgentieverklaring is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht.

1.8.7. Overgangsrecht urgentieverklaringen
Artikel 2.5.12 van de HVV bevat het overgangsrecht voor urgentieverklaringen die verleend zijn voor de inwerkingtreding van de nieuwe HVV: deze urgentieverklaringen blijven ook na inwerkingtreding van de nieuwe HVV gewoon geldig.
Voor de overige gevallen zijn de regels in de nieuwe HVV onverkort van toepassing, juist omdat er in artikel 2.5.12 niets geregeld wordt voor die situaties. Dat betekent het volgende:

- urgentieverklaringen aangevraagd voor 1 januari 2016 worden, als op die aanvragen op 1 januari 2016 nog niet beslist is, afgehandeld met toepassing van de nieuwe HVV. Inhoudelijk maakt dat geen verschil: de regels voor weigering en toekenning zijn immers niet gewijzigd.
- Als er voor 1 januari 2016 bezwaar is ingesteld tegen een urgentieverklaring of een besluit tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, en op dat bezwaar is nog niet beslist op 1 januari 2016, dan zijn de regels uit de nieuwe HVV van toepassing op het te nemen besluit op bezwaar.

4.2.1 Verstrekken van inlichtingen
Ten behoeve van verslaglegging en monitoring was een artikel opgenomen om het dagelijks bestuur van de stadsregio te informeren, zodat deze de wijze van uitvoering van de verordening door de gemeenten kan beoordelen. In deze lokaal vast te stellen verordening is dit gewijzigd in het plegen van afstemming in het portefeuillehoudersoverleg.

2. Artikelsgewijze toelichting
Dit hoofdstuk van de toelichting bevat een artikelsgewijze toelichting op de verordening. In bepaalde andere gevallen wordt volstaan met een verwijzing naar de algemene toelichting of wordt een gedeelte van algemene toelichting herhaald.

Artikel 1 Definities
Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 2.1.1 Werkingsgebied
Dit artikel bepaalt het werkingsgebied van afdeling I (de artikelen 2.1.1 tot en met 2.5.12) van de HVV. Het eerste lid bevat een geografische beschrijving van het werkingsgebied. De daarop volgende leden beschrijven de omvang van de woonruimtevoorraad die binnen dat geografische werkingsgebied onder de werking van afdeling I valt.

Artikel 2.1.2 Reikwijdte vergunningplicht
Dit artikel bevat de op artikel 7 van de wet gebaseerde beschrijving van de huisvestingsvergunningplicht.

Artikel 2.2.1 Toelatingscriteria
Dit artikel bevat twee criteria waaraan een huishouden moet voldoen om toegelaten te worden tot het aangewezen deel van de woningmarkt:

- ten minste één van de leden van het huishouden is niet minderjarig als bedoeld in artikel 1:233 van het Burgerlijk Wetboek;
- alle leden van het huishouden mogen rechtmatig in Nederland verblijven.

Deze toelatingscriteria zijn, via artikel 2.3.2, eerste lid, en artikel 2.3.2, eerste lid, tevens weigeringsgronden voor de huisvestingsvergunning.

Artikel 2.2.2 Aanbieden van woonruimte
Dit artikel regelt de wijze waarop corporaties hun voor verhuur beschikbare woonruimte aanbieden. Deze aanbieding geschiedt, gelet op het bepaalde in het eerste lid, eenduidig en transparant via een aanbodinstrument of via meerdere aanbodinstrumenten.
Het tweede lid heeft tot doel te waarborgen dat het voor de woningzoekende duidelijk is aan welke voorwaarden hij dient te voldoen om in aanmerking te komen voor de via een aanbodinstrument aangeboden woonruimte.

Als woonruimte via directe bemiddeling wordt aangeboden, is het bepaalde in het eerste en tweede lid niet van toepassing.
Verwezen wordt verder naar paragraaf 1.5.4.

Artikel 2.2.3 Woningzoekenden en inschrijving
Een woningzoekende kan zich vanaf het moment waarop hij de leeftijd van 18 jaar bereikt, inschrijven als woningzoekende. Dat doet hij in een aanbodinstrument. De inschrijving in één aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument. Zo wordt bewerkstelligt dat de woningzoekende in de hele woningmarktregio dezelfde inschrijfduur opbouwt.
Ingevolge het bepaalde in het tweede lid is de inschrijfduur gelijk aan de periode dat men als woningzoekende staat ingeschreven. Ingevolge het bepaalde in het derde lid eindigt de inschrijving nadat een woningzoekende als huurder aangewezen woonruimte in gebruik heeft genomen.
Als eventueel huisgenoten (niet-zijnde meeverhuizende inwonende kinderen) ook zelfstandig als woningzoekende zijn ingeschreven én hun medeverhuizing is noodzakelijk voor het verkrijgen van de huisvestingsvergunning voor de bewoning van de desbetreffende woonruimte (bijvoorbeeld: in verband met passendheid gelet op de grootte van de woning), eindigt ook hun inschrijving als woningzoekende, zo volgt uit het vierde lid.

Artikel 2.2.4 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument
Aan de inschrijving als woningzoekende via een aanbodinstrument kunnen voorwaarden worden verbonden. Te denken valt aan inschrijfgeld of per jaar dat men ingeschreven staat te betalen verlengingsgeld.

Artikel 2.2.5 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden
Burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de woning gelegen is, zijn bevoegdheid om een huisvestingsvergunning te verlenen, weigeren of intrekken.
De huisvestingsvergunning wordt verleend op aanvraag. Artikel 2.2.6 van de HVV bevat regels voor het doen van zo'n aanvraag:
- de aanvraag moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de woning gelegen is;
- de aanvraag moet vergezeld gaan van diverse stukken met nadere informatie;
- de aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle leden van het huishouden te tonen;
- burgemeester en wethouders kunnen nog andere, niet in dit artikel genoemde, informatie opvragen bij aanvrager;

in bepaalde gevallen moet de aanvrager over een indicatie beschikken, waaruit blijkt dat de woning waarvoor hij een huisvestingsvergunning wil verkrijgen, bij uitstek geschikt is voor hem.
Overigens bevat afdeling 4.1 van de Awb een algemene, ook voor de huisvestingsvergunning geldende, regeling over beschikkingen. De voor de praktijk belangrijkste artikelen uit dit deel van de Awb zijn:
- artikel 4:5 Awb. Dit artikel schrijft voor hoe omgegaan moet worden met een onvolledige aanvraag;
- artikel 4:8 Awb. Dit artikel schrijft voor dat in bepaalde gevallen aanvrager moet kunnen reageren op een voorgenomen, voor hem negatief, besluit;
- artikel 4:13 tot en met 4:15 Awb. Deze artikelen bevatten de regeling over de beslistermijn en de opschorting daarvan. Zie daarvoor ook artikel 2.2.7 van de HVV.

Artikel 2.2.6 Beslistermijn
Het eerste lid van dit artikel bepaalt de reguliere beslistermijn op acht weken. Het tweede lid bepaalt dat die termijn eenmalig met vier weken verlengd kan worden.

Artikel 2.2.7 Gegevens op de vergunning
Deze bepaling spreekt voor zich.

Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 4
Op grond van dit artikel is het bepaalde in paragraaf 4 uitsluitend van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie.

Artikel 2.3.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning
Ingevolge het bepaalde in het eerste lid wordt de huisvestingsvergunning geweigerd indien:
a. het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria genoemd in artikel 2.2.1..Deze criteria houden in dat tenminste één van de leden van het huishouden bevoegd is een huurovereenkomst te sluiten (het onder a van artikel 2.2.1 genoemde criterium) en dat alle leden van het huishouden in Nederland mogen verblijven (het onder b van artikel 2.2.1 genoemde criterium).
b. het huishouden al in het bezit is van een huisvestingsvergunning;
c. het huishouden op grond van het bepaalde in artikel 2.3.6 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt. Dit is de koppeling naar de regels over toewijzing van corporatiewoningen via het aanbodinstrument of via directe bemiddeling.

d. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als aannemelijk is dat het huishouden zelf niet in de woning gaat wonen maar deze (illegaal) zal onderverhuren; of,
e. de corporatie, gelet op haar taak als toegelaten instelling of haar belang als verhuurder, daaronder mede begrepen haar verantwoordelijkheid voor de bescherming van de belangen van de overige huurders en voor de waarborging van het woongenot, redelijkerwijs het sluiten van een huurovereenkomst met aanvrager heeft kunnen weigeren. Deze weigeringsgrond maakt het mogelijk om bij de beslissing over het al dan niet verlenen van de huisvestingsvergunning rekening te houden met de specifieke positie die een corporatie heeft ten gevolge van de Woningwet en haar positie als verhuurder *sec*.

Alle genoemde weigeringsgronden vormen een zelfstandige weigeringsgrond.
Zie overigens ook paragraaf 1.5.

Artikel 2.3.3 Intrekking vergunning
Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:
a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen. In het belang van een doelmatig beheer van schaarse woonruimte is het immers van belang dat vrijkomende woonruimte zo spoedig mogelijk weer in gebruik genomen wordt.
b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 2.3.4 Passendheidscriteria: voorrang gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte
Artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 geeft de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening te bepalen dat bepaalde categorieën woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor bepaalde categorieën woonruimte. Dit, gelet op de aard, grootte of prijs van die woonruimte. Artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 biedt dus niet de mogelijkheid om woningzoekenden uit te sluiten van de mogelijkheid om een huisvestingsvergunning te krijgen. Zie daarvoor overigens ook de tweede alinea van paragraaf 1.5 van deze toelichting.
Passendheidscriteria zijn voorrangsregelingen, geen uitsluitingsgronden. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde passendheidseis, ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen *met voorrang* in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een passendheidseis, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wél aan de passendheidseis voldoen.
Het eerste lid van artikel 2.3.4 beschrijft dat de categorieën woonruimte genoemd in kolom 2 van de in het tweede lid opgenomen tabel, categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 zijn. Deze categorieën woonruimte zijn als het ware gematcht met de in kolom 1 van de tabel genoemde, categorieën woningzoekenden. Het tweede lid van artikel 2.3.4 bepaalt dan ook dat de woningzoekenden uit kolom 2 met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte uit kolom 1, uiteraard voor zover categorie woningzoekende en categorie woonruimte in dezelfde rij van de kolom staan.
Het met voorrang in aanmerking laten komen voor een huisvestingsvergunning maakt onderdeel uit van de voorbereiding van de beslissing tot verlening van een huisvestingsvergunning en is daarmee een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het is daarom dat de nadere invulling van de inkomenseis op grond van het derde lid van artikel 2.3.4 door burgemeester en wethouders geschiedt.
Voor de volledigheid wordt hier opgemerkt dat het voorrang op basis van inkomen, gelet op de prijs van de woonruimte, betreft en geen uitsluiting op basis van inkomen.

Artikel 2.3.5 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding
Artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 geeft de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening te bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor ten hoogste 50% van één of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte, voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio.
Voor ten hoogste de helft van dat percentage mag bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern, aldus de tweede zin van artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.
Bindingscriteria zijn, net als passendheidscriteria, voorrangsregelingen, geen uitsluitingsgronden. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde bindingseis, ten opzichte van woningzoekenden die daaraan niet voldoen *met voorrang* in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Andersom: woningzoekenden die niet voldoen aan een bindingseis, komen eventueel wel voor een huisvestingsvergunning in aanmerking, maar dan alleen ná de woningzoekenden die wél aan de bindingseis voldoen.
In artikel 2.3.5 is van de HVV is van de in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 geboden mogelijkheid gebruikgemaakt. Dat betekent dat ten hoogste 50% van de huisvestingsvergunningen

verleend met voorrang aan woningzoekenden met regionale binding verleend mag worden. In de helft van die gevallen, dus: in 25% van de gevallen, mag een huisvestingsvergunning met voorrang verleend worden aan woningzoekenden met lokale binding.
Let wel, alleen gevallen waarbij de huisvestingsvergunning daadwerkelijk verleend wordt omdat sprake is van binding, tellen mee in de bovengenoemde percentages.
Opgemerkt wordt verder dat de woningzoekenden in het bezit van een urgentieverklaring verleend in verband met mantelzorg, uitstroom uit een blijf-van-mijn-lijfhuis of vergunninghouders (statushouders) die de gemeente gelet op de taakstelling moet huisvesten, de bindingscriteria niet tegengeworpen kunnen krijgen, zie lid 3 van artikel 2.3.7 van de HVV en artikel 16 van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 2.3.6 Algemene volgordebepaling
Zie paragraaf 1.5.5.

Artikel 2.3.6a Bijzondere volgordebepaling
Deze volgordebepaling geldt als de woonruimte te huur wordt aangeboden met toepassing het label "grote huishoudens" zoals dat is opgenomen in artikel 2.4.4, vierde lid. De volgordebepaling treedt, wanneer de woonruimte wordt aangeboden via het aanbodinstrument, in de plaats van de algemene volgordebepaling opgenomen in artikel 2.3.6.

Artikel 2.3.7 Volgorde van de houders van de urgentieverklaring
Zie paragraaf 1.5.5.

Artikel 2.3.8 Volgorde overige woningzoekenden
Zie paragraaf 1.5.5.

Artikel 2.3.9 Directe bemiddeling
Zie paragraaf 1.5.6.

Artikel 2.3.10 Bijzondere gevallen
Zie paragraaf 1.5.6.

Artikel 2.4.1 Algemeen
De artikelen 2.4.1 tot en met 2.4.3 bevatten een regeling voor experimenten op het gebied van woonruimteverdeling. Belangrijk is het om vast te stellen dat experimenten weliswaar niet mogelijk zijn op grond van de (overige) bepalingen van de HVV, maar wel, gelet op de Huisvestingswet 2014, in een huisvestingsverordening opgenomen zouden kunnen worden. Het is dus zo dat experimenten niet in strijd mogen zijn met de uitgangspunten van de Huisvestingswet 2014 zelf.

Artikel 2.4.2 Experimenten met woonruimten van corporaties
Dit artikel regelt de experimenten die corporaties en gemeenten samen kunnen organiseren. Een experiment duurt maximaal 2 jaar en betreft ten hoogste 10% van de per jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn. Een experiment mag pas starten als de Stuurgroep Wonen de opzet ervan heeft goedgekeurd.

Artikel 2.4.3 Experimenten met overige aangewezen woonruimten
Ook andere verhuurders dan corporaties kunnen samen met gemeenten experimenten organiseren.

Artikel 2.5.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring
Dit artikel bepaalt dat burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgentieverklaring moet worden aangevraagd, beslissen op de aanvraag Artikel 2.5.2 bepaalt waar de aanvraag ingediend moet worden.
Eén urgentiegrond kent een eigen bevoegdheidsregeling: dit betreft de in artikel 2.5.7 van de HVV geregelde urgentiegrond "uitstroom", zie daarvoor paragraaf 1.8.3 van de algemene toelichting en de artikelsgewijze toelichting.

Artikel 2.5.2 Aanvraag om een urgentieverklaring
Het eerste lid van dit artikel bevat een regeling voor het indienen van de aanvraag om een urgentieverklaring:
- woont aanvrager binnen de woningmarktregio, dan vraagt hij de urgentieverklaring aan bij burgemeester en wethouders van zijn woonplaats;
- woont aanvrager niet binnen de woningmarktregio, dan vraagt hij de urgentieverklaring aan bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar hij wil gaan wonen.

Deze laatste situatie (een aanvrager van buiten de woningmarktregio) doet zich in het bijzonder voor bij de zogenoemde "wettelijke urgentiegronden": deze woningzoekenden zullen vaak niet in de woningmarktregio woonachtig zijn.
Op een aanvraag wordt, gelet op het bepaalde in artikel 2.5.2, tweede lid, van de HVV, binnen acht weken besloten. Deze termijn kan met ten hoogste vier weken verlengd worden. Uiteraard is een behandeltermijn van acht weken respectievelijk 12 weken langer dan in de meeste gevallen, gelet op het urgente karakter van veel huisvestingsproblemen, wenselijk is.

Het derde lid van artikel 2.5.2 van de HVV somt op welke gegevens en bescheiden in ieder geval bij de aanvraag ingediend moeten worden:

a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in het aanbodinstrument;
b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en
c. informatie over het inkomen en het vermogen van het huishouden van aanvrager.

Artikel 2.5.3 Inhoud van de urgentieverklaring

In artikel 2.5.3 van de HVV wordt beschreven welke gegevens de urgentieverklaring zelf dient te bevatten:

- de urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte. Het zoekprofiel bestaat uit een woningtype en het zoekgebied waarop de voorrangswerking van de urgentieverklaring van toepassing is.
- de urgentieverklaring bevat informatie over aanvrager, het dossier van de aanvrager en de termijn gedurende welke de urgentieverklaring geldig is.

Het in het woningtype op te nemen zoekprofiel bevat qua ligging, grootte, en aard het meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is voor het oplossen van het huisvestingsprobleem. Dit meest sobere woningtype kan per regiogemeente verschillen: wat "meest sober" is, hangt immers af van de samenstelling van de woningvoorraad. Op gemeentelijk niveau kan daarom beleid opgesteld worden aan de hand waarvan bij de behandeling van concrete aanvragen het in het zoekprofiel op te nemen woningtype bepaald kan worden. Dit geldt voor urgentieverklaringen met uitzondering van de SV-urgentieverklaring en de urgentieverklaring in verband met calamiteiten (de urgentiecategorie genoemd in artikel 2.5.8, eerste lid, aanhef en onder a). Verder wordt opgemerkt dat binnen de gemeente Amsterdam de houders van een wegens een calamiteit verleende urgentieverklaring zelf in WoningNet kunnen zoeken en reageren op woningen die zijn gelabeld voor voorrangskandidaten. De woningcorporaties labelen in hun ogen geschikte woningen voor de urgenten.
Zie voor de bepaling van het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied artikel 2.5.4 van de HVV.

Artikel 2.5.4 Het zoekgebied

Het in het zoekprofiel op te nemen zoekgebied omvat de gemeente van het college van burgemeester en wethouders dat de urgentieverklaring heeft verleend, aldus eerste lid.
De urgentieverklaring verleend wegens de toepasselijkheid van een in artikel 2.5.8 van de HVV opgenomen urgentiecategorie heeft regionale werking. Dit betekent dat een woningzoekende onder bepaalde omstandigheden de urgentieverklaring kan inzetten bij het verkrijgen van woonruimte, gelegen in een andere regiogemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven. Het tweede tot en met vijfde lid van artikel 2.5.4 van de HVV bevat hiervoor de volgende regeling:

- de houder van een urgentieverklaring meldt zich bij de regiogemeente waar hij naar toe wil verhuizen. Deze regiogemeente wordt in het artikel aangeduid als "de ontvangende gemeente". De houder van de urgentieverklaring verzoekt burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente om het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel aan te passen.
- burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente beoordelen het verzoek. Het vierde lid van artikel 2.5.4 van de HVV geeft aan welke belangen burgemeester en wethouders daarbij in achtnemen: zij kunnen het verzoek weigeren indien naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte daartoe nopen. Daarmee grijpt het vierde lid terug op het motief om een huisvestingsverordening vast te stellen: het bestrijden van de effecten van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Opgemerkt wordt dat burgemeester en wethouders in deze situatie niet opnieuw beoordelen of de urgentieverklaring zelf terecht is verleend.
- als burgemeester en wethouders gelet op het vierde lid geen reden zien om het verzoek te weigeren, wijzigen zij het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel. Het zoekgebied wijzigen zij in hun gemeente. Het woningtype wijzigen zij in het woningtype dat voor hun gemeente in het geval van deze woningzoekende als meest sobere woningtype geldt.
- burgemeester en wethouders kunnen ook, gelet op het bepaalde in het vierde lid, tot de conclusie komen dat het verzoek geweigerd moet worden.

Het ligt voor de hand om op gemeentelijk niveau beleid vast te stellen waarin beschreven wordt hoe invulling wordt gegeven aan de toets van verzoeken aan het bepaalde in het vierde lid.
Zowel een toekenning van het verzoek als een weigering van het verzoek is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 2.5.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

Als de aanvraag volledig en te beoordelen is, wordt getoetst of er zich één of meerdere algemene weigeringsgronden voordoen. Deze zijn opgenomen in artikel 2.5.5, eerste en tweede lid, van de HVV. Niet elke algemene weigeringsgrond is van toepassing op elke urgentiecategorie, zie het schema in paragraaf 1.8.2.

De weigeringsgronden genoemd in het eerste lid zijn, voor zover ze toepasselijk zijn op de desbetreffende urgentiecategorie, verplichtend voor burgemeester en wethouders[2]: als er zich één of meerdere van deze weigeringsgronden voordoen, moet de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden. Het betreft de volgende weigeringsgronden:

a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.2.1 genoemde eisen. Dit betekent dat tenminste één lid van het huishouden van aanvrager niet minderjarig is en dat alle leden van het huishouden in Nederland mogen verblijven.
b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem. Uit deze weigeringsgrond volgt dat sprake moet zijn van een urgent huisvestingsprobleem.
c. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen. In bepaalde gevallen is wel sprake van een urgent huisvestingsprobleem, maar had aanvrager dit redelijkerwijs zelf kunnen voorkomen. Bijvoorbeeld door in verband met een voorzienbare beperking tijdig te verhuizen naar meer geschikte woonruimte. Of door met eigen vermogen geschikte woonruimte te kopen.
d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening. Het begrip 'voorliggende voorziening' is gedefinieerd in artikel 1 en kan eventueel in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden.
e. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn huishouden. Van deze weigeringsgrond is bijvoorbeeld sprake als aanvrager zijn vorige woning heeft moeten verlaten in verband met door hem ondernomen wietteelt of als aanvrager met zijn gezin is gaan inwonen, terwijl het redelijkerwijs voorzienbaar was dat dit tot problemen zou leiden.
f. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte. Deze weigeringsgrond doet zich bijvoorbeeld voor indien aanvrager als gevolg van specifieke problematiek een urgent huisvestingsprobleem heeft gekregen en redelijkerwijs te verwachten is dat die problematiek hem nog steeds belet om zelfstandig woonruimte te bewonen. Het kan daarbij gaan om problematiek van sociaal-medische aard.
g. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is ingetrokken met toepassing van artikel 2.5.10, tweede lid, aanhef en onder a en d. Bij intrekking wegens de toepasselijkheid van deze intrekkingsgronden (a. onvolledige of onjuiste gegevens verstrekt en d. aangeboden woonruimte geweigerd dan wel zich onvoldoende ingespannen) kan gezegd worden dat aanvrager het ontstane of voortdurende huisvestingsprobleem in belangrijke mate aan zichzelf te wijten heeft.
h. de aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien. Indien aanvrager niet in de kosten van bestaan of de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte kan voorzien, is het, via een urgentieverklaring verkrijgen van zelfstandige woonruimte, geen duurzame oplossing van het huisvestingsprobleem.
i. de aanvrager in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag blijkens diens inschrijving in de basisadministratie niet tenminste twee jaar onafgebroken in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd woonachtig was. Deze weigeringsgrond spreekt voor zich.
j. het huishoudinkomen de DAEB-norm overschrijdt. Huishoudens met een inkomen boven de DAEB-norm worden verondersteld in beginsel zelf voor hun huisvesting te kunnen zorgen.

De weigeringsgrond in het tweede lid heeft een facultatief karakter: indien zich deze weigeringsgrond voordoet, kan de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden. Deze weigeringsgrond stelt burgemeester en wethouders in staat om een urgentieverklaring te weigeren indien het huisvestingsprobleem veroorzaakt wordt door het

- bewonen van onzelfstandige woonruimte;
- bewonen van voor tijdelijke bewoning geschikte woonruimte; of
- in een in strijd met een bestemmingsplan permanent bewonen van een bouwwerk.

Aanvrager kon immers bij de start van deze vormen van bewoning verwachten dat op een zeker moment als gevolg daarvan een huisvestingsprobleem zou gaan ontstaan. Het ligt overigens voor de hand dat gemeenten die voornemens zijn om van deze weigeringsgrond gebruik te maken, ter zake beleid ontwikkelen.

Artikel 2.5.6 Wettelijke urgentiecategorieën

Artikel 2.5.6 bevat de zogenoemde wettelijke urgentiecategorieën. Dit zijn de urgentiecategorieën waarvan in artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 is bepaald dat áls een gemeenteraad besluit tot instelling van een urgentieregeling, hij in ieder geval die categorieën onder de reikwijdte van de urgentieregeling moet laten vallen. Concreet gaat het om:

---

2) Tenzij burgemeester en wethouders hiervan afwijken met toepassing van de in artikel 2.5.11 opgenomen hardheidsclausule.

a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten;
b. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen;
c. vergunninghouders (vroeger ook wel "statushouders" genaamd).

In het eerste lid zijn de onder a. en b. genoemde categorieën opgenomen. Er wordt op gewezen dat op deze categorieën de algemene weigeringsgronden van artikel 2.5.5, eerste lid, aanhef en onder a tot en met h en j van toepassing zijn. Over de onder a. genoemde categorie wordt opgemerkt dat deze urgentiegrond zich, naast de overige in het eerste lid onder a genoemde omstandigheden, pas voordoet als "de behoefte aan *in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte*" naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is.
Over de onder b. genoemde categorie wordt opgemerkt dat het enkele bestaan van een mantelzorgrelatie tussen een inwoner van de regiogemeente en een woningzoekende van elders, geen grond is voor toekenning van een urgentieverklaring. Het verlenen of ontvangen van mantelzorg moet een dusdanige impact op het leven van aanvrager hebben, dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders sprake is van een voor aanvrager dringend noodzakelijke behoefte aan andere woonruimte.
De onder c. genoemde categorie is opgenomen in het tweede lid van artikel 2.5.6. Een vergunninghouder (statushouder) komt pas in aanmerking voor een urgentieverklaring als:
- de vergunninghouder, gelet op de op burgemeester en wethouders rustende taakstelling, gehuisvest moet worden in de desbetreffende regiogemeente;
- de vergunninghouder door het COA niet bij een andere gemeente is voorgedragen; en,
- de vergunninghouder niet reeds eerder aangeboden woonruimte heeft geweigerd.

Artikel 2.5.7 Regionale urgentiegrond "uitstroom"
De woningzoekenden die tot deze urgentiecategorie behoren stromen uit een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling uit naar de gemeente waar zij voorafgaand aan hun verblijf in die instelling tenminste twee van de drie jaar woonachtig waren. Burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar zo'n instelling staat, beslissen op de aanvraag om een urgentieverklaring. Vervolgens wordt de houder van de urgentieverklaring door burgemeester en wethouders doorgeleid naar de regiogemeente waar hij tenminste twee van de drie jaar direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling woonachtig was of, als dat eerste gelet op de problematiek niet wenselijk is, een andere regiogemeente. Burgemeester en wethouders van die gemeente bepalen het voor de woningzoekende passende woningtype.

Artikel 2.5.8 Overige regionale urgentiecategorieën
De regionale urgentiecategorieën genoemd in artikel 2.5.8 van de HVV betreffen:
- een urgentiecategorie voor woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren (artikel 2.5.8, eerste lid, aanhef en onder a);
- een urgentiecategorie voor die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte nodig hebben en niet behoren tot de in artikel 2.5.7 bedoelde urgentiecategorie (artikel 2.5.8, eerste lid, aanhef en onder b); en,
- een urgentiecategorie voor woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid aangewezen complex waaruit zij moeten verhuizen in verband met met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied (artikel 2.5.8, eerste lid, aanhef en onder c).

Ten aanzien van de de eerste twee genoemde urgentiecategorieën is regionaal afgestemd beleid tot stand gekomen.
Voor de derde genoemde urgentiecategorie betreft de zogenoemde SV-urgenten. Dit zijn huishoudens die een, in het kader van stedelijke herstructurering, te slopen of ingrijpend te renoveren complexen bewonen. Om hen in aanmerking te laten komen voor een urgentieverklaring, moeten burgemeester en wethouders eerst het complex aanwijzen. Het tweede lid van artikel 2.5.8 van de HVV bevat hier een regeling voor. Zo'n aanwijzing kan pas plaatsvinden als aannemelijk is dat de huidige bewoners van het complex binnen twee jaar moeten verhuizen. Na zo'n aanwijzing komen de bewoners in aanmerking voor een urgentieverklaring, gelet op het bepaalde in het eerste lid, aanhef en onder c.

Artikel 2.5.9 Geldigheid van de urgentieverklaring
Dit artikel van de HVV bevat een regeling voor de geldigheidsduur van de urgentieverklaring. Deze regeling is niet van toepassing op:
- zogenoemde SV-urgentieverklaringen (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategorie opgenomen in artikel 2.5.8, eerste lid, aanhef en onder c, van de HVV);
- de aan vergunninghouders verleende urgentieverklaringen (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategorie opgenomen in artikel 2.5.6, tweede lid); en,
- de urgentieverklaringen verleend wegens uitstroom (urgentieverklaringen verleend wegens de toepasselijkheid van de urgentiecategorie opgenomen in artikel 2.5.7, eerste lid).

Een verleende urgentieverklaring is geldig:

- totdat de woningzoekende niet meer behoort tot de urgentiecategorie waarin hij was ingedeeld bij de beslissing op de aanvrager. Hiervan is onder meer sprake wanneer de woningzoekende woonruimte heeft betrokken en als gevolg daarvan het huisvestingsprobleem geëindigd is;
- tot het moment waarop een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring eindigt. Binnen die 26 weken moet het huisvestingsprobleem in beginsel opgelost zijn. Is dat niet het geval, dan kunnen burgemeester en wethouders de geldigheidsduur van de urgentieverklaring verlengen met ten hoogste 26 weken.

Artikel 2.5.10 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring
Dit artikel van de HVV bevat een regeling voor wijziging en intrekken van de urgentieverklaring. Dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring.
Het tweede lid van artikel 2.5.10 bevat de intrekkingsgronden. Deze zijn voor burgemeester en wethouders verplichtend geformuleerd, hetgeen betekent dat indien zich een intrekkingsgrond voordoet, de urgentieverklaring ingetrokken dient te worden [3]. Er zijn de volgende intrekkingsgronden:

a. bij de aanvraag zijn onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt. Deze grond leidt tot intrekking indien volledigheid of juistheid had geleid tot weigering van de aangevraagde urgentieverklaring. De omstandigheid dat bij volledigheid of juistheid een andere urgentieverklaring - of bijvoorbeeld een ander woningtype - zou zijn verleend, is gelet op het derde lid een reden om de urgentieverklaring te wijzigen.
b. de houder van de urgentieverklaring behoort niet meer tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring of er doen zich één of meer toepasselijke, in artikel 2.5.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentiecategorie toepasselijke weigeringsgronden voor;
c. de houder van de urgentieverklaring verzoekt om intrekking van de urgentieverklaring;
d. de houder van de urgentieverklaring heeft aangeboden passende woonruimte geweigerd of heeft zich anderszins onvoldoende ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen. Van dat laatste is onder meer sprake als hij niet heeft gereageerd op via een aanbodinstrument aangeboden woonruimte, voor zover die woonruimte paste binnen zijn zoekprofiel.

Het derde lid van artikel 2.5.10 bevat de wijzigingsgronden. Deze zijn facultatief geformuleerd. Doen er zich een wijzigingsgrond voor, dan kunnen burgemeester en wethouders de urgentieverklaring wijzigen. Er zijn de volgende wijzigingsgronden:

a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring niet zou zijn geweigerd maar anders op de aanvraag zou zijn besloten; en
b. de houder van de urgentieverklaring behoort niet meer tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.

Artikel 2.5.11 Hardheidsclausule
Het eerste lid van deze bepaling spreekt voor zich. Het tweede lid bevat een registratie en verantwoordingsverplichting voor burgemeester en wethouders. Het doel hiervan is onder meer na te gaan of in bepaalde gevallen relatief vaak de hardheidsclausule wordt toegepast en of naar aanleiding daarvan de HVV aangepast dient te worden.

Artikel 2.5.12 Overgangsrecht urgentieverklaringen
Verwezen wordt naar de artikelsgewijze toelichting.

Artikel 5.1
Dit artikel bevat de overgangsrechtelijke bepalingen voor een aantal beschikkingen op grond van de HVV. Zie voor de urgentieverklaringen ook artikel 2.5.12.

Artikel 5.2
Dit artikel bevat de overgangsrechtelijke bepaling voor de overgang van woonduur naar inschrijfduur. Op de website van WoningNet is informatie te vinden over de voorwaarden waaronder de op grond van de Tijdelijke Regeling Behoud Inschrijfduur en Tijdelijke Regeling Behoud Woonduur tot 1 juli 2015 opgebouwde inschrijf- en woonduur ingezet kan worden.

3) Tenzij burgemeester en wethouders hiervan afwijken met toepassing van de in artikel 2.5.11 opgenomen hardheidsclausule.